

AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM: KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Nur Melia¹, Tatik Nurjanah²

Fakultas Hukum Universitas Boyolali, Boyolali, Indonesia ^{1,2}

Corresponding Author: meliasyambar@gmail.com^{1*}, tatikboyolali7@gmail.com²

Info Artikel

Received: 18 Agustus 2026

Revised : 31 Agustus 2026

Accepted: 02 September 2026

Published: 14 September 2026

Keywords: Deed of Joint Rights Distribution, legal certainty, land deed official, land registration, legal liability.

Kata Kunci: Akta Pembagian Hak Bersama, kepastian hukum, PPAT, pendaftaran tanah, tanggung jawab hukum.

Abstract

The Deed of Joint Rights Distribution (Akta Pembagian Hak Bersama/APHB) constitutes an important legal instrument in Indonesian land law for providing legal certainty concerning the transformation of jointly held land rights into individual ownership. Joint ownership may arise from various legal events, including inheritance, marriage, and other legal acts. In practice, the distribution of joint rights requires an agreement among the joint right holders, which must be embodied in a deed executed by an authorized Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). Legal problems may arise when the execution of an APHB is not supported by adequate verification of the legal standing of the parties, the validity of supporting documents, and the legal status of the land concerned. This research aims to analyze the legal position of the APHB, the authority of PPAT in its execution, and the legal liability of PPAT when problems arise concerning the supporting documents or the authority of the parties. This research employs normative juridical methods using statutory and conceptual approaches. The research demonstrates that the APHB has an important position as a legal instrument and as a basis for registering changes in juridical land data. The authority of PPAT to execute an APHB derives from the regulations governing PPAT and land registration. Therefore, PPAT is required to apply the principle of prudence by verifying the identity, legal capacity, authority to act, conformity of the object, and validity of the documents used as the basis for the deed. Violation of such obligations may result in administrative, civil, and, under certain circumstances, other legal consequences depending on the degree of fault and the consequences arising therefrom.

Abstrak

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan salah satu instrumen hukum dalam bidang pertanahan yang mempunyai fungsi penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap perubahan status kepemilikan bersama atas tanah menjadi kepemilikan individual. Kepemilikan bersama dapat timbul karena berbagai peristiwa hukum, antara lain pewarisan, perkawinan, maupun perbuatan hukum lainnya. Dalam pelaksanaannya, pembagian hak bersama membutuhkan adanya kesepakatan para pemegang hak bersama yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Persoalan hukum muncul ketika proses pembuatan APHB tidak didukung oleh pemeriksaan yang memadai terhadap kedudukan hukum para pihak, keabsahan dokumen, serta status objek hak yang menjadi dasar pembagian. Penelitian ini bertujuan

menganalisis kedudukan hukum APHB, kewenangan PPAT dalam pembuatannya, serta tanggung jawab hukum PPAT apabila terdapat permasalahan terhadap dokumen atau kewenangan para pihak. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa APHB memiliki kedudukan penting sebagai instrumen pembuktian dan dasar pendaftaran perubahan data yuridis atas tanah. Kewenangan PPAT dalam pembuatan APHB bersumber dari ketentuan peraturan jabatan PPAT dan peraturan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, PPAT dituntut menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memastikan identitas, kecakapan, kewenangan bertindak, kesesuaian objek, serta kebenaran dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan konsekuensi administratif, perdata, dan dalam keadaan tertentu konsekuensi hukum lainnya sesuai dengan tingkat kesalahan dan akibat yang ditimbulkan.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya mempunyai nilai ekonomis, tetapi juga mempunyai dimensi sosial dan yuridis. Hubungan hukum antara manusia dengan tanah pada dasarnya memerlukan kepastian mengenai siapa subjek pemegang hak, apa objek haknya, serta bagaimana hubungan hukum tersebut dapat dibuktikan dan didaftarkan. Prinsip kepastian hukum dalam bidang pertanahan menjadi semakin penting karena tanah sering menjadi objek transaksi, pewarisan, jaminan, maupun berbagai perbuatan hukum lainnya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai salah satu instrumen untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui sistem pendaftaran tanah yang mengatur pencatatan data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah serta perubahan-perubahan yang terjadi terhadap hak atas tanah.

Salah satu keadaan yang dapat menimbulkan perubahan data yuridis adalah adanya hak bersama. Hak bersama dapat terjadi ketika suatu bidang tanah dimiliki oleh lebih dari satu orang. Dalam konteks pewarisan, misalnya, meninggalnya pemegang hak atas tanah dapat menyebabkan hak atas tanah tersebut menjadi bagian dari harta peninggalan yang kemudian dikuasai atau dimiliki secara bersama oleh para ahli waris sampai dilakukan pembagian.

Pembagian hak bersama mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda dengan sekadar

kesepakatan mengenai penguasaan fisik tanah. Pembagian tersebut harus diwujudkan dalam bentuk perbuatan hukum dan selanjutnya didaftarkan agar perubahan data yuridis mengenai pemegang hak memperoleh kepastian dalam administrasi pertanahan.

Ketentuan mengenai pembagian hak bersama secara eksplisit terdapat dalam Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Penjelasan Pasal 51 juga menerangkan bahwa hak bersama, termasuk yang diperoleh karena warisan, pada waktunya dapat dibagi sehingga menjadi hak individual.

Namun demikian, perlu diperhatikan bahwa sistem hukum pendaftaran tanah telah mengalami perkembangan dengan diterbitkannya PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut mengubah sejumlah ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sehingga analisis mengenai APHB harus ditempatkan dalam kerangka hukum pertanahan yang berlaku saat ini.

Dalam praktiknya, pembuatan APHB bukan hanya persoalan menuangkan kesepakatan para pemegang hak bersama ke dalam bentuk akta. PPAT mempunyai tanggung jawab untuk memastikan bahwa para pihak yang menghadap benar-benar mempunyai kapasitas dan kewenangan untuk melakukan pembagian hak bersama. Hal tersebut menjadi semakin penting apabila hak bersama tersebut berasal dari pewarisan.

Dalam hal pewarisan, misalnya, terdapat beberapa kemungkinan persoalan, seperti adanya ahli waris yang tidak dicantumkan, dokumen pewarisan yang tidak sesuai, perbedaan identitas, atau adanya pihak yang sebenarnya tidak mempunyai kewenangan atas objek tanah. Apabila keadaan tersebut tidak terdeteksi pada saat pembuatan APHB, akta yang dibuat dapat menjadi objek sengketa dan menimbulkan persoalan mengenai tanggung jawab PPAT.

Di sisi lain, kedudukan PPAT perlu dibedakan dengan kedudukan Notaris. Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain.

Sementara itu, dalam bidang pertanahan, PPAT mempunyai kewenangan khusus. Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Salah satu perbuatan hukum tersebut secara tegas adalah pembagian hak bersama.

Hal tersebut menunjukkan bahwa APHB merupakan wilayah kewenangan PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat yang menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Dengan demikian, meskipun dalam praktik terdapat Notaris yang juga merangkap sebagai PPAT, pembuatan APHB tetap harus dilihat berdasarkan kewenangan jabatan sebagai PPAT, bukan semata-mata berdasarkan kewenangan sebagai Notaris.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat persoalan yang menarik untuk dikaji, yaitu mengenai kedudukan APHB dalam memberikan kepastian hukum, batas kewenangan PPAT dalam pembuatan APHB, serta bentuk tanggung jawab hukum PPAT apabila terdapat persoalan mengenai dokumen dan kewenangan para pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menempatkan norma hukum sebagai objek utama penelitian. Penelitian dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, asas hukum, konsep hukum, serta doktrin yang berkaitan dengan APHB, pendaftaran tanah, kewenangan PPAT, dan tanggung jawab pejabat umum.

Pendekatan yang digunakan terdiri atas *statute approach* dan *conceptual approach*. Statute approach digunakan untuk menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, pendaftaran tanah, pembagian hak bersama, serta jabatan PPAT dan Notaris. Conceptual approach digunakan untuk mengkaji konsep kepastian hukum, kewenangan, prinsip kehati-hatian, akta autentik, serta tanggung jawab hukum.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan mengenai pendaftaran tanah, peraturan mengenai jabatan PPAT, serta Undang-Undang Jabatan Notaris. Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel ilmiah, jurnal hukum, dan pendapat para ahli yang relevan.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif-preskriptif, yaitu dengan menginterpretasikan ketentuan hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan permasalahan pembuatan APHB sehingga dapat dirumuskan argumentasi hukum mengenai kedudukan, kewenangan, serta tanggung jawab PPAT.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum APHB dalam Pembagian Hak Bersama atas Tanah

APHB pada hakikatnya merupakan akta PPAT yang menjadi instrumen hukum untuk menuangkan kesepakatan para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak atas suatu objek tanah. Dengan adanya pembagian tersebut, hubungan kepemilikan yang sebelumnya bersifat bersama dapat diarahkan menjadi hak individual sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh para pemegang hak.

Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan dasar normatif yang secara spesifik mengatur pembagian hak bersama. Norma tersebut menegaskan bahwa pembagian hak bersama atas tanah didaftarkan berdasarkan akta PPAT yang berwenang dan akta tersebut membuktikan adanya kesepakatan para pemegang hak bersama.

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa terdapat dua aspek penting dalam APHB. Pertama, aspek privat berupa adanya kesepakatan para pemegang hak bersama. Kedua, aspek publik-administratif berupa pendaftaran perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan.

Dengan demikian, APHB tidak dapat dipandang hanya sebagai bukti kesepakatan para pihak. Akta tersebut mempunyai fungsi sebagai bagian dari proses administrasi pertanahan karena menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data mengenai subjek pemegang hak.

Penjelasan Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai rasionalitas pembagian hak bersama. Hak bersama yang diperoleh melalui warisan maupun sebab lainnya pada waktunya dapat dibagi menjadi hak individual. Bahkan dalam konteks pewarisan, tidak harus seluruh penerima warisan menjadi pemegang hak individual sepanjang pembagian tersebut disepakati oleh seluruh pemegang hak bersama.

Dengan demikian, APHB memiliki fungsi strategis dalam mengubah kondisi hukum dari joint ownership menjadi individual ownership. Perubahan tersebut penting untuk mencegah ketidakjelasan mengenai siapa yang berhak menguasai, menggunakan, mengalihkan, atau membebani bagian tanah tertentu.

Dalam perspektif kepastian hukum, keberadaan APHB juga memberikan manfaat bagi pihak yang memperoleh hak individual karena perubahan tersebut selanjutnya dapat tercermin dalam administrasi pertanahan.

Kewenangan PPAT dalam Pembuatan APHB

Kewenangan PPAT dalam membuat APHB mempunyai dasar hukum yang jelas. PP Nomor

37 Tahun 1998 menempatkan pembagian hak bersama sebagai salah satu perbuatan hukum yang dapat dituangkan dalam akta PPAT. Ketentuan tersebut juga menegaskan bahwa PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam daerah kerjanya.

Ketentuan tersebut kemudian mengalami perkembangan melalui PP Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah PP Nomor 37 Tahun 1998. Perubahan tersebut antara lain berkaitan dengan daerah kerja PPAT, persyaratan pengangkatan, masa kerja, pemberhentian, dan larangan rangkap jabatan.

Kewenangan PPAT tersebut harus dibedakan dengan kewenangan Notaris. UU Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain berdasarkan undang-undang.

Konsekuensinya, apabila peraturan pertanahan secara khusus menentukan bahwa pembagian hak bersama dituangkan dalam akta PPAT, maka akta tersebut harus dibuat dalam kapasitas PPAT.

Pembedaan ini penting terutama bagi Notaris yang juga berkedudukan sebagai PPAT. Dalam satu peristiwa hukum mungkin terdapat tindakan hukum yang membutuhkan akta Notaris dan tindakan hukum lainnya yang membutuhkan akta PPAT. Masing-masing harus dibuat berdasarkan kewenangan jabatan yang sesuai.

Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan APHB

Prinsip kehati-hatian merupakan salah satu prinsip penting dalam pelaksanaan jabatan PPAT. Meskipun tidak setiap tindakan pemeriksaan harus dimaknai sebagai kewajiban PPAT untuk menjamin kebenaran materiil seluruh keterangan para pihak, PPAT tetap harus melakukan pemeriksaan yang diperlukan sesuai dengan kewenangan dan kewajibannya.

Dalam pembuatan APHB, prinsip kehati-hatian setidaknya tercermin dalam pemeriksaan terhadap:

1. identitas para pihak;
2. kecakapan hukum para pihak;
3. kewenangan para pihak atas objek;
4. sertifikat atau dokumen hak atas tanah;
5. kesesuaian data objek tanah;
6. dasar terjadinya hak bersama;
7. dokumen pewarisan apabila hak bersama berasal dari warisan;
8. kesepakatan seluruh pemegang hak bersama; dan

9. kesesuaian pembagian dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pemeriksaan tersebut menjadi penting karena APHB pada akhirnya digunakan sebagai dasar perubahan data yuridis tanah.

Dalam konteks pewarisan, misalnya, PPAT perlu memastikan bahwa orang-orang yang hadir sebagai pihak memang mempunyai dasar hukum untuk bertindak sebagai pemegang hak bersama. Apabila seseorang mengaku sebagai ahli waris tetapi tidak mempunyai dasar yang memadai, persoalan tersebut tidak dapat dipandang sebagai persoalan administratif sederhana.

Kehati-hatian juga diperlukan apabila terdapat perbedaan antara data sertipikat, identitas para pihak, dokumen kependudukan, dokumen pewarisan, atau dokumen lain yang digunakan dalam proses pembuatan akta.

APHB yang Dibuat Berdasarkan Dokumen yang Bermasalah

Permasalahan hukum yang lebih kompleks terjadi ketika setelah APHB dibuat ternyata terdapat dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta yang tidak benar. Dalam hal demikian perlu dibedakan antara kebenaran formal dan kebenaran materiil.

PPAT pada prinsipnya bekerja berdasarkan dokumen dan keterangan yang diberikan oleh para pihak serta melakukan pemeriksaan dalam batas kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, keadaan tersebut tidak berarti PPAT dapat mengabaikan adanya tanda-tanda yang secara objektif menunjukkan bahwa dokumen atau keterangan tersebut bermasalah.

Apabila PPAT mengetahui adanya persoalan yang secara nyata dapat memengaruhi kewenangan para pihak tetapi tetap membuat APHB tanpa melakukan langkah kehati-hatian yang semestinya, maka dapat timbul persoalan mengenai kelalaian dalam pelaksanaan jabatan.

Sebaliknya, apabila PPAT telah menjalankan prosedur pemeriksaan yang diwajibkan, sementara ketidakbenaran berasal dari keterangan atau dokumen yang secara wajar tidak dapat diketahui oleh PPAT, pertanggungjawaban PPAT tidak dapat serta-merta dibebankan hanya karena kemudian terjadi sengketa.

Dengan demikian, penentuan tanggung jawab PPAT harus mempertimbangkan ada atau tidaknya kesalahan, bentuk kesalahan, kewajiban jabatan yang dilanggar, dan hubungan sebab akibat antara kesalahan tersebut dengan kerugian yang timbul.

Tanggung Jawab Hukum PPAT terhadap APHB

Tanggung jawab PPAT dapat dianalisis melalui beberapa aspek.

1. Tanggung Jawab Administratif

PPAT merupakan pejabat yang menjalankan fungsi tertentu dalam sistem pendaftaran tanah. Karena itu, pelanggaran terhadap kewajiban jabatan dapat menimbulkan konsekuensi administratif berdasarkan ketentuan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT.

Aspek administratif terutama berkaitan dengan apakah PPAT telah menjalankan prosedur dan kewajiban jabatan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab perdata dapat muncul apabila terdapat perbuatan melawan hukum atau kelalaian yang menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

Namun, perlu ditekankan bahwa tidak setiap APHB yang kemudian disengketakan otomatis menyebabkan PPAT bertanggung jawab secara perdata. Harus dianalisis terlebih dahulu apakah terdapat kesalahan atau kelalaian PPAT dan apakah kesalahan tersebut mempunyai hubungan kausal dengan kerugian yang diderita pihak yang menggugat.

3. Tanggung Jawab terhadap Keabsahan Akta

Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai fungsi pembuktian dan menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pertanahan. Oleh sebab itu, pemenuhan syarat formal dan kewenangan merupakan hal yang fundamental.

Apabila terdapat pelanggaran serius terhadap kewenangan atau prosedur pembuatan akta, konsekuensi terhadap kedudukan akta harus dianalisis berdasarkan sifat pelanggaran tersebut.

Dalam konteks ini, perlu dibedakan antara cacat administratif, cacat prosedural, cacat kewenangan, dan cacat substansial. Tidak semua bentuk pelanggaran mempunyai akibat hukum yang sama terhadap akta.

APHB dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak

Tujuan utama sistem pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian mengenai hak atas tanah. APHB mendukung tujuan tersebut karena memberikan dasar dokumenter mengenai perubahan hubungan hukum dari kepemilikan bersama menjadi kepemilikan individual.

Kepastian hukum tidak hanya berarti adanya sertifikat, tetapi juga adanya kesesuaian antara:

Subjek hak → objek hak → dasar perolehan hak → perbuatan hukum → dokumen akta → data pendaftaran tanah.

Apabila salah satu unsur tersebut bermasalah, maka kepastian hukum yang hendak

diwujudkan melalui APHB dapat terganggu.

Oleh karena itu, PPAT mempunyai posisi penting sebagai salah satu pihak yang membantu memastikan bahwa perbuatan hukum pembagian hak bersama dituangkan dalam akta yang sesuai dengan ketentuan hukum.

Hal ini sejalan dengan kedudukan PPAT sebagai pejabat yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta.

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut, dapat dikemukakan bahwa APHB mempunyai karakter ganda, yaitu sebagai instrumen kesepakatan perdata para pemegang hak bersama dan sebagai instrumen administratif dalam proses pendaftaran tanah.

Karakter ganda tersebut menyebabkan PPAT harus menjalankan fungsi secara hati-hati. PPAT memang bukan hakim yang menentukan secara absolut benar atau salahnya suatu hubungan kewarisan atau kepemilikan. Namun, PPAT juga bukan sekadar pihak yang mengetik dan menuangkan keterangan para pihak ke dalam akta.

PPAT mempunyai kewajiban jabatan untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta berada dalam ruang lingkup kewenangannya dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh hukum.

Dengan demikian, prinsip kehati-hatian menjadi jembatan antara kewenangan formal PPAT dengan perlindungan hukum bagi para pihak.

Persoalan tersebut semakin relevan dalam APHB yang berasal dari pewarisan. Dalam keadaan demikian, PPAT harus memperhatikan rantai perolehan hak sejak pemegang hak sebelumnya meninggal dunia, siapa yang menjadi ahli waris, bagaimana kedudukan para ahli waris, dan bagaimana kesepakatan pembagian dilakukan.

Apabila seluruh pemegang hak bersama menyepakati pembagian, maka APHB dapat menjadi dasar untuk mengakhiri kepemilikan bersama tersebut. Sebaliknya, apabila terdapat pihak yang sebenarnya mempunyai hak tetapi tidak dilibatkan, maka kesepakatan pembagian tersebut berpotensi menimbulkan sengketa.

Karena itu, kualitas pemeriksaan PPAT sebelum pembuatan APHB merupakan salah satu faktor yang menentukan terciptanya kepastian hukum setelah APHB didaftarkan.

SIMPULAN

Pertama, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) mempunyai kedudukan penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia karena menjadi instrumen yang membuktikan kesepakatan para

pemegang hak bersama mengenai pembagian hak dan menjadi dasar bagi perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai pembagian hak bersama secara khusus terdapat dalam Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan perkembangan regulasi pendaftaran tanah yang perlu dibaca bersama PP Nomor 18 Tahun 2021.

Kedua, pembuatan APHB merupakan kewenangan PPAT, bukan kewenangan Notaris semata. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta mengenai pembagian hak bersama berdasarkan peraturan jabatan PPAT. Oleh karena itu, apabila seorang Notaris juga merangkap sebagai PPAT, APHB dibuat dalam kapasitasnya sebagai PPAT.

Ketiga, prinsip kehati-hatian merupakan bagian penting dalam pembuatan APHB, khususnya yang bersumber dari pewarisan. PPAT perlu memeriksa identitas, kewenangan para pihak, status objek, dokumen hak, dokumen pewarisan, dan kesepakatan seluruh pemegang hak bersama.

Keempat, tanggung jawab PPAT tidak dapat ditentukan semata-mata berdasarkan adanya sengketa terhadap APHB. Harus terlebih dahulu dibuktikan adanya pelanggaran kewajiban atau kesalahan PPAT serta hubungan sebab akibat antara kesalahan tersebut dengan kerugian yang timbul.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Bachtiar, H. S. (2008). Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga 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.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2019 tentang Penelitian Hak Atas Tanah.

Buku

Adjie, Habib. (2008). Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bandung: Refika Aditama.

Adjie, Habib. (2011). Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris. Bandung: Refika Aditama.

Adjie, Habib. (2014). Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Ali, Achmad. (2009). Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence). Jakarta: Kencana.

Amiruddin dan Zainal Asikin. (2016). Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.

Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

HS, Salim. (2015). Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta. Jakarta: Rajawali Pers.

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

Marzuki, Peter Mahmud. (2017). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.

Mertokusumo, Sudikno. (2007). Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.

Muhammad, Abdulkadir. (2014). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Santoso, Urip. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. Buku ini secara khusus mencakup hukum agraria dan pendaftaran tanah.
- Santoso, Urip. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media. Buku ini relevan langsung karena membahas pendaftaran tanah, PPAT, pewarisan, dan peralihan hak atas tanah.
- Santoso, Urip. (2026). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif: Edisi Kedua*. Jakarta: Prenada Media.
- Soekanto, Soerjono. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (2015). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, Adrian. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tan Thong Kie. (2011). *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Waluyo, Bambang. (2008). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal Ilmiah

- Amin, M., dan kawan-kawan. “Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*.
- Rahmi, Elita. “Wajah Baru PPAT dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT).” *Jurnal Notariil*, Vol. 1, No. 1.
- Tuwaidan, Rossel Ezra Johannes. “Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.” *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 6.