

Pemecahan Sertifikat (*Splitzing*) Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT

¹Nadia Hera Aurelia, ²Kamilia Sari, ³Achmad Rion

¹⁻³Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

Abstract *Splitzing a plot of land is the process of dividing a piece of land into several parts. In the implementation of the process, the master certificate of the land will be turned off, and then a new certificate will be issued with an amount according to the results of the land parcel division. This study aims to analyze and compare the procedures for solving land certificates that were previously valid with those that are currently in force. This study identifies significant changes in the requirements, stages, and time required in the process of breaking the certificate. In this study, the author uses a normative juridical method, namely a study that examines the Process of Splitting Certificates of Residential Land Plots in general. The techniques used for data collection are documentation studies by collecting literature materials and interview techniques. The process of breaking the land right certificate can be carried out by submitting an application for the separation of land rights that are separated or divided into several parts, mentioned in Article 49 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration and in Article 49 paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Regarding the breakdown of the master certificate, it is known that the legal basis for the breakdown of the land right certificate refers to the provisions of article 48 of Government Regulation Number 24 of 1997. Land Deed Making Officials (PPAT) are public officials who are authorized to make authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights or property rights over flats contained in Article 1 of Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 Number 1997 concerning Regulations on the Position of Land Deed Making Officials.*

Keywords: *settlement, land certificate, PPAT.*

Abstrak Pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah kavling adalah proses memecah satu bidang tanah menjadi beberapa bagian. Dalam pelaksanaan prosesnya, sertifikat induk dari tanah tersebut akan dimatikan, untuk kemudian diterbitkan sertifikat baru dengan jumlah sesuai hasil pemecahan bidang tanah. Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan prosedur pemecahan sertifikat tanah yang sebelumnya dengan yang berlaku saat ini. penelitian ini mengidentifikasi perubahan signifikan dalam persyaratan, tahapan, dan waktu yang diperlukan dalam proses pemecahan sertifikat. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif, yakni penelitian yang mengkaji Proses Pemecahan Sertifikat/*Splitzing* Tanah Kavling Perumahan secara umum. Teknik yang digunakan untuk pengumpulan data adalah studi dokumentasi dengan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan dan teknik wawancara. Proses pemecahan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara mengajukan permohonan pemisahan hak atas tanah yang dipisahkan atau dibagi menjadi beberapa bagian, disebutkan dalam Pasal 49 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan pada Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan pemecahan sertifikat induk diketahui bahwa landasan hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah mengacu pada ketentuan pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimuat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Nomor 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci: pemecahan, sertifikat tanah, PPAT.

1. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia tanah menjadi hal yang tidak dapat dipisahkan dalam sejarah manusia sejak pertama kali. Tanah berfungsi sebagai tempat segala kegiatan manusia untuk mendapatkan eksistensi, kegiatan pertama manusia adalah bercocok tanam untuk memanfaatkan tanah. Penguasaan dan pemanfaatan tanah selalu berubah dalam perkembangan manusia itu sendiri baik dalam jumlah dan juga peradabannya. Hal ini yang mengakibatkan munculnya

berbagai permasalahan tentang tanah yang berkaitan dengan pertambahan jumlah penduduk, pemanfaatan teknologi dan juga penemuan penemuan yang merubah kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber daya alam yang berperan penting dalam kehidupan manusia, manusia dan tanah merupakan dua hal yang tidak dapat terpisahkan dan saling berkaitan yang memiliki norma tertetu dalam hal penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah untuk keberlangsungan hidupnya. Dalam memenuhi kebutuhan hidup yang berupa tanah dan bangunan rumah, masyarakat pada umumnya melakukan usaha usaha untuk memenuhi kebutuhannya dalam kebutuhan hunian dan bangunan.

Segala aktivitas dalam kehidupan ini dilakukan di atas tanah, salah satu kebutuhan manusia yang paling dominan adalah menjadikan tanah sebagai tempat untuk untuk tinggal dengan membangun rumah di atasnya (Najib, 2010; Prohati, 2015). Namun tidak dapat di pungkiri bahwa ketersediaan tanah tidak sebanding dengan jumlah manusia yang terus bertambah sehingga kemampuan membeli rumah tinggal tidaklah mudah. Oleh karena itu sekarang banyak penawaran baik dari badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT) ataupun perorangan menjual tanah kaplingan untuk menyesuaikan dengan kemampuan dari pihak pembeli. Penawaran yang di berikan pun bermacam-macam mulai dari pembayaran dapat dilakukan secara bertahap/kredit dengan jangka waktu tertentu ataupun tunai. Salah satunya dengan melakukan pemecahan tanah kavling dan melakukan penjualan atas tanah kavling, hal ini secara sadar atau tidak masyarakat telah melakukan perbuatan hukum yang di tinjau dari prespektif ilmu hukum. Di masyarakat sendiri khususnya banyak terjadi praktik pemecahan dan penjualan tanah kavling secara perorangan. Hal ini juga merupakan suatu usaha yang dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup akan tanah dan rumah.

Dalam kamus istilah dalam hukum agraria Indonesia, menyebutkan bahwa kavling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembukuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan. Banyaknya pelaku praktik pemecahan tanah kavling perorangan dan melakukan penjualan tanah kavling perorangan menyebabkan beberapa masalah tersendiri,

Dalam Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah Sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan. Pengertian tanah kavling tersebut sebagai salah satu unsur dari jual-beli tanah (kavling) didalam praktek yang dimaksudkan untuk sebidang tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk

dan luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling (developer), sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak kedua (pembeli) dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu. Maka unsur tanah bagi jual-beli tanah kavling adalah tanah-tanah yang peruntukannya guna membangun rumah yang telah ditentukan luas dan bentuknya agar dapat dialihkan haknya dari pihak developer /koordinator kavling kepada pihak pembeli.

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa:

“Pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan. Sedangkan apabila dihubungkan dengan sertifikat hak atas tanah, maka pengertian *splitzing* adalah proses pemecahan satu sertifikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertifikat hak atas tanah baru.”

Bertalian dengan *splitzing* yang dimaksud di atas pada hakekatnya sertifikat induk dipecah dari satu menjadi beberapa bagian, yang proses dan prosedurnya dilakukan melalui Kantor Badan Pertanahan di wilayah tanah berada. Menurut asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan, antara tanah dan bangunan bukan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada di atasnya. Namun demikian dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan di atasnya, asalkan bangunan tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan secara tegas disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam pasal 19 Ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokokh-Pokok Agraria yang menyebutkan proses pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: “sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Sertifikasi bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui proses pendaftaran tanah yang sebelumnya sudah dilaksanakan. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya. Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting, terutama mengenai kepemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah. Oleh karena itu menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistim pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat. Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mengenai prosedur pelepasan hak di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang belum berwujud kavling tanah hanya dapat dilakukan kepada Pemerintah melalui badan-badan yang dibentuk oleh Pemerintah (Pasal 22 ayat 4 jo. Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992) dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Namun karena Peraturan Pemerintah yang dimaksud Pasal 22 ayat 5 UU Nomor 4 Tahun 1992 tersebut hingga saat ini belum ada, maka prosedur pelepasan hak dilaksanakan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Penanaman Modal. Peralihan hak atas kavling dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dahulu dikenal dengan Kantor Agraria, sedangkan proses jual beli tanah kavling dilangsungkan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik itu Notaris sebagai PPAT maupun Camat yang secara officio menjabat sebagai PPAT di wilayah kewenangannya.

Salah satu tempat pelayanan jasa bagi masyarakat yaitu Notaris/PPAT. Jasa Notaris/PPAT memiliki peran penting terhadap masyarakat untuk membuat akta yang memiliki kekuatan hukum. Maka dari itu Notaris/PPAT saat melaksanakan tugasnya haruslah menjunjung tinggi asas keadilan bagi para pihak yang menggunakan jasanya. Salah satu bentuk pelayanan jasa yang diberi kewenangan untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yaitu PPAT. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Nomor 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi

kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu. Bidang kenotariatan salah satunya meliputi pembuatan akta dan pembuatan sertifikat tanah. Macam-macam akta secara garis besar meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian dan anggaran dasar suatu perusahaan.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah kavling perumahan dan
2. Bagaimana peran Notarsi/PPAT dalam proses pemecahan sertifikat/*spltzing* tanah?

2. HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pemecahan Sertifikat/*Splitzing* Tanah

Pecah Sertifikat Tanah Kavling atas nama Badan Hukum

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia, seringkali tanah menjadi objek sengketa, bahkan hingga di perkarakan di pengadilan, hal ini terjadi karena tanah merupakan objek yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, karena tanah dapat dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan, maka dengan itu masyarakat menggunakan berbagai cara untuk mempertahankan tanahnya. Pemerintah dalam hal pencegahan terjadinya sengketa tanah yang semakin meluas, dikeluarkanlah peraturan untuk pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat tanah. Sertifikat tanah yang ditrebitkan oleh pemerintah adalah bukti dari kepeilikajn atas suatu bidang tanah, pemegang sertifikat tanah mendapat perlindungan hukum tetap oleh Undang-ndang atas kepemilikan tanah yang dimilikinya. Sehingga di kemudian hari apabila terjadi sengketa tanah, dengan bukti serifikat tanah yang dmilikinya, maka kedudukan hukum pemegang sertifikat adalah kuat dan hakim wajib mempertimbangkan sertifikat tanah tersebut sebagai alat bukti yang sah dan kuat di mata hukum.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 menjelaskan bahwa : *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*. Hal ini menghasilkan tanda bukti atas tanah (sertifikat) yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya tersebut sehingga terjamin kepastian hukumnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk. peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu.

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*. Berdasarkan PP tersebut dapat dipahami bahwa untuk membuktikan hak atas tanah bagi keperluan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan surat, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tentu dapat diperlakukan mutatis mutandis terhadap pembuktian hak atas tanah dalam proses peradilan. Dalam hal pemecahan sertifikat tanah terhadap sengketa tanah, pemegang sertifikat dapat menyelesaikan permasalahan di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah kavling adalah proses memecah satu bidang tanah menjadi beberapa bagian. Dalam pelaksanaan prosesnya, sertifikat induk dari tanah tersebut akan dimatikan, untuk kemudian diterbitkan sertifikat baru dengan jumlah sesuai hasil pemecahan bidang tanah. Pada umumnya, pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah kavling dilakukan dalam proses jual-beli atau pembagian waris. Dalam proses jual beli, pemecahan sertifikat/*splitzing* tanah biasanya dilakukan ketika seseorang hendak menjual sebagian bidang tanahnya kepada pihak lain. Sedangkan pemecahan sertifikat tanah

warisan dilakukan apabila tanah yang menjadi objek waris dibagikan kepada lebih dari satu ahli waris.

- A. Hal yang perlu diperhatikan ketika hendak melakukan pemecahan sertifikat tanah kavling perumahan

Pecah Sertifikat Tanah Kavling atas nama Badan Hukum

Perumahan sering kali tanahnya berstatus selain hak milik dan tidak memiliki sertifikat hak milik (“SHM”). Mengenai jenis status hak atas tanah perumahan yang dikembangkan oleh developer Adapun, alasan mengapa developer memberikan sertifikat hak guna bangunan (“SHGB”) dan bukan SHM, Developer atau perusahaan pengembang perumahan hanya dapat memperoleh hak atas tanah tersebut dengan status SHGB. Hal ini karena menurut **Pasal 21 UUPA** hanya warga negara Indonesia (“WNI”) yang dapat mempunyai hak milik. Jadi, tanah yang dimiliki oleh developer sebagai perusahaan berbadan hukum tidak dapat berstatus hak milik.

Pemecahan sertifikat atas nama badan hukum biasanya dilakukan oleh developer atau perusahaan pengembang ketika hendak membangun perumahan. Biasanya, ketika hendak membangun perumahan, developer akan membeli atau sudah memiliki bidang tanah dengan luas tertentu, agar setiap unit rumah yang di bangun memiliki sertifikat, maka bidang tanah tersebut dipecah menjadi beberapa kavling tanah.

Hal yang perlu diperhatikan ketika hendak melakukan pemecahan sertifikat tanah kavling perumahan :

1. Mendatangi Kantor BPN dengan membawa beberapa persyaratan yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut:

- tanah asli
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon
- Surat pernyataan pemecahan yang ditandatangani pemegang hak (Isi surat harus mencantumkan alasan pemecahan, serta gambar atau sketsa kasar lokasi yang akan dipecah)
- Surat kuasa jika pengurusan dikuasakan ke pihak lain, misalnya pada notaris.
- Mengisi formulir pengajuan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan membawa dokumen pelengkap, seperti:

- Identitas diri

- Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - Pernyataan tanah tidak sengketa
 - Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
- Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - Ijin Lokasi atau Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah
 - Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah
 - Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
2. Hapusnya Hak Atas Tanah

Sebelum sebuah tanah dapat diberikan status HGB atas nama badan hukum, hak atas tanah sebelumnya harus dihapuskan terlebih dahulu. Hal ini bisa terjadi karena beberapa alasan, seperti:

- a) Jangka waktu hak berakhir: Jika sebelumnya tanah tersebut berstatus HGB dengan jangka waktu tertentu dan jangka waktu tersebut telah berakhir, maka hak tersebut akan otomatis hapus.
- b) Pelepasan hak: Pemilik hak atas tanah secara sukarela melepaskan haknya atas tanah tersebut.
- c) Putusan pengadilan: Ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa hak atas tanah tersebut batal atau harus dihapus.

Adapun berkas yang dibutuhkan adalah

- a) Map oren+formulir permohonan
- b) Foto copy KTP dan KK pemohon pihak pertama dan kedua
- c) Surat kuasa bermaterai 10.000 dan foto copy KTP penerima kuasa
- d) Foto copy Bukti Kepemilikan Tanah legalisir/SERTIPIKAT ASLI
- e) Akta pelepasan notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut.
- f) Foto copy Akta pendirian dan SK AHU pendirian badan hukum legalisir sampai akta pembaruan
- g) Foto copy nomor induk berusaha, perizinan berusaha, fc pertimbangan teknis pertanahan (jika ada), KKPR berusaha

3. Pengukuran Kadastral Badan Hukum

Setelah hak atas tanah sebelumnya dihapus, langkah selanjutnya adalah melakukan pengukuran kadastral atas tanah tersebut. Pengukuran kadastral adalah proses pengukuran tanah secara resmi yang dilakukan oleh pihak yang berwenang (BPN) untuk menentukan batas-batas tanah yang akurat dan luas tanah.

Tujuan pengukuran kadastral:

- a) Menentukan batas tanah: Menetapkan secara pasti batas-batas tanah yang akan diberikan HGB.
- b) Menghitung luas tanah: Menghitung luas tanah secara akurat untuk keperluan perhitungan biaya dan pembuatan peta bidang tanah.

Adapun berkas yang diperlukan :

- a) Map Merah+Formulir Permohonan
- b) Foto copy KTP dan KK Pemohon
- c) Surat Kuasa bermaterai 10.000 & Foto copy KTP penerima kuasa
- d) Foto copy Bukti Kepemilikan Tanah legalisir/fc sertipikat
- e) Fc akta pelepasan notaris legalisir/surat keterangan legalisir.
- f) Foto copy SPPT PBB Th berjalan
- g) Foto copy ktp tetangga batas dan saksi 2 orang
- h) Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan SK Pengesahan Pendirian Badan Hukum
- i) nomor Induk berusaha, Perizinan Berusaha, NPWP, fc Pertimbangan Teknis Pertanahan, KKPR berusaha
- j) Foto Patok dengan Titik koordinat (geotag) pakai aplikasi GPS MAP KAMERA dicetak

4. Permohonan SK Pemberian HGB Badan Hukum

Setelah pengukuran kadastral selesai, badan hukum yang berminat untuk memperoleh HGB atas tanah tersebut dapat mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan setempat

Dokumen yang umumnya diperlukan:

- a) Map Hijau+Formulir Permohonan
- b) Foto copy KTP dan KK Pemohon
- c) Surat Kuasa bermaterai 10.000 & Foto copy KTP Kuasa
- d) Asli Akta Pelepasan
- e) Fc sertipikat tanah (bekas hak milik/HGB)

- f) Foto copy KTP Para Saksi 2 orang
 - g) Surat Pernyataan Selisih luas apabila terjadi perubahan luas antara sertipikat dengan Peta bidang
 - h) Peta Bidang Asli
 - i) Foto copy SPPT PBB Th & Bukti pelunasan
 - j) Fotocopy akta pendirian dan SK pengesahan pendirian badan hukum dan pembaruannya legalisir
 - k) Fc Nomor induk berusaha, Perizinan Berusaha, NPWP, fc Pertimbangan Teknis Pertanahan, KKPR berusaha
 - l) Melampirkan bukti SSP/PPH bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) sesuai dengan ketentuan
 - m) Foto CSR (kegiatan sosial Badan Hukum)
 - n) Foto Patok dengan Titik koordinat (geotag) pakai aplikasi GPS MAP KAMERA dicetak
5. Proses di Kantor Pertanahan

Setelah permohonan diajukan, kantor pertanahan akan melakukan serangkaian proses, antara lain:

- a) Verifikasi dokumen: Petugas pertanahan akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan.
 - b) Pemeriksaan lapangan: Petugas pertanahan akan melakukan pemeriksaan lapangan untuk memastikan bahwa tanah yang dimohonkan sesuai dengan data yang ada.
 - c) Penilaian: Petugas pertanahan akan melakukan penilaian terhadap permohonan tersebut
 - d) Penerbitan SK Pemberian HGB: Jika semua persyaratan terpenuhi, kantor pertanahan akan menerbitkan Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama badan hukum.
6. Pendaftaran SK Hak

SK Pemberian HGB yang telah diterbitkan harus didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran SK Hak ini bertujuan untuk memberikan kekuatan hukum tetap terhadap hak guna bangunan yang telah diperoleh oleh badan hukum.

Manfaat pendaftaran SK Hak:

- a) Memberikan kepastian hukum: Hak guna bangunan yang telah didaftarkan menjadi bukti yang sah atas kepemilikan hak tersebut.
- b) Melindungi hak: Pendaftaran SK Hak dapat melindungi hak badan hukum atas tanah tersebut dari klaim pihak lain.

Dokumen yang diperlukan:

1. Map Hijau + Formulir Permohonan
2. Foto copy KTP dan KK Pemohon
3. Surat Kuasa bermaterai 10.000 & Foto copy KTP
4. Fc Peta Bidang
5. SK dari BPN Asli
6. Foto copy SPPT PBB Th berjalan
7. BPHTB sesuai dengan ketentuan pajak

Setelah SK Hak didaftarkan, badan hukum secara resmi menjadi pemegang hak guna bangunan atas tanah tersebut.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Dalam Pasal 19 Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang yang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Pejabat).” Aturan ini merupakan ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta, peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 2 ayat (1) UUPA berkaitan dengan konsep penguasaan tanah oleh negara menetapkan bahwa atas dasar

ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1 bum ar dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan segenap rakyat. Berdasarkan hak menguasai dari sebagaimana yang dimaksudkan di dalam ketentuan diatas, maka dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara Bersama-sama atas suatu badan hukum pemberian tersebut berarti memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh perundang-undangan.

Secara tegas disebutkan kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh Lembaga Pemerintah Non Kementerian Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di ubah lagi, sehingga Undang-Undang menugaskan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtscadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional, yaitu oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali oleh perundang-undangan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan. Aturan tersebut dijelaskan pada peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6. Dalam hal pembuktian bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat tanda bukti yang sah dan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Dalam memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada huruf II (9) tentang pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah menyebutkan prosedur pemecahan/pemisahan bidang tanah sebaga berikut:

A. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Sertipikat asli
5. .Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah
6. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan
7. Tapak kavling dari kantor pertanahan.

B. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya olehpetugas loket
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
5. Sertipikat asli

Rencana Tapak/Site Plan dari Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Peran Notaris/PPAT Dalam Pemecahan Sertifikat/*Splitzing* Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. Pejabat umum didefinisikan sebagai orang yang di angkat oleh pemerintah yang berwenang melayani Masyarakat umum dalam satu bidang atau kegiatan tertentu.

PPAT merupakan pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik terkait dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Tugas dan wewenangnya adalah termasuk dalam pembuatan akta otentik, seperti akta jual-beli, akta waris, akta hibah, dan lain

sebagainya. selain itu, mereka juga memiliki kewajiban untuk mendaftarkan akta yang telah dibuat ke kantor pertanahan dalam waktu maksimal 7 hari setelah pembuatan akta tersebut. Berdasarkan tugas dan wewenang tersebut, PPAT hanya terlibat dalam proses pengurusan sertifikat tanah hingga pembuatan akta sebagai salah satu persyaratan dalam permohonan sertifikat tanah.

Peran PPAT dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena akta PPAT yang dibuatnya merupakan salah satu sumber utama dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan (Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997). Hal ini dikatakan penting karena akta PPAT yang dibuatnya merupakan salah satu sumber utama dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan (Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997).

PPAT guna melaksanakan proses pemecahan harus sesuai dengan aturan yang berlaku, peran PPAT meliputi :

1. Membantu Kepala Kantor BPN menyiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan. Notaris harus menjelaskan mengenai apa saja yang menjadi persyaratan yang harus dilengkapi seperti dokumen-dokumen yang diperlukan dalam melakukan prses pemecahan sertifikat yakni :
 - a) Formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani
 - b) Surat kuasa (apabila ada)
 - c) Fc KTP, KK.
 - d) Sertifikat yang akan dipecah yaitu notaris akan melakukan pengecekan sertifikat sebelum dilanjutkan ke proses selanjutnya agar diketahui apakah sertifikat tersebut ada sengketa, apakah menjadi jaminan, apakah ada perubahan dan lain-lain hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No 5 Tahun 2017 dalam Pasal 4.

- e) SSP/PPh
 - f) Tapak kavling dari Kantor Pertanahan.
2. Sebagai konsultasi atau penasihat hukum bagi klien yang ingin mengurus pemecahan sertifikat.

Notaris/PPAT sebagai konsultasi atau penasehat hukum bagi klien yang akan menggunakan jasanya yakni diamanatkan dlm psl 15 ayat 2 huruf UUN- P mengatur bahwa kewenangan Notaris yakni memberikan penyuluhan hukum sehubungan dgn pembuatan Akta. Sehingga PPAT harus memberikan saran maupun menjelaskan panduan mengenai hukum yang berlaku terkait dengan transaksi yang akan digunakan oleh klien. Psl 16 ayat 1 huruf UUN- P menegaskan bahwa Notaris dlm jabatannya mempunyai kewajiban merahasiakan semua hal yang berkaitan terkait Akta yang dibuatnya dan segala fakta yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai menggunakan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Notaris/PPAT dalam memberikan konsultasi berfokus memberikan panduan umum mengenai transaksi yang dilakukan seperti dalam pemecahan sertifikat seperti Langkah-langkah yang dilakukan dalam proses pemecahan sertifikat yakni :

- a) Setelah persyaratan lengkap maka persyaratan akan dibawa ke notaris/PPAT ke BPN .
- b) Apabila persyaratan lengkap maka akan diberikan tanda terima dan SPS (biaya pengukuran).
- c) Pembayaran SPS.
- d) Setelah pembayaran SPS selesai maka akan ditunjuk petugas ukur untuk memproses Surat Ukur.
- e) Surat ukur terbit dan diteruskan kepada Kasubsi dalam bidang pendaftaran hak Tanah .
- f) Kasubsi tersebut memberikan paraf, diteruskan kepad Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
- g) Kasi tanah dan pendaftaran tanah memberikan ttd dalam sertifikat, buku tanah.
- h) Diberikan selanjutnya untuk Kepala Kantor dan membubuhkan paraf lalu diserahkan kepada petugas sehingga akan diberikan ke loket,.
- i) Petugas loket akan memberikan sertifikat tersebut kepada Notaris/PPAT.
- j) Notaris/PPAT menyerahkan kepada para pihak.

3) Mempunyai kewenangan memproses Akta

Notaris ialah salah satu pejabat umum yang dapat menghasilkan akta autentik yang sesuai UU. Akta autentik seperti yang dijelaskan pada Pasak 15 ayat 1 UUJN-P yang dirancang oleh Notaris yakni tentang perbuatan hukum maupun perjanjian yang diharuskan UU dan dikehendaki para pihak dlm akta. PPAT memiliki wewenang pada pembuatan akta autentik dalam hal tentang Hak atas tanah maupun rumah susun. Guna melayani warga pada pembuatan akta PPAT didaerah yang belum terdapat PPAT yang cukup maka Menteri menunjuk pejabat seperti camat/ kepala desa dan ketua kantor pertanahan disebutkan pada Pasal lima ayat tiga PPAT.

PPAT sementara merupakan pejabat yang ditunjuk sebab didaerahnya kurang terdapat PPAT sehingga diperlukan guna melakukan tugas PPAT serta akta. Sedangkan PPAT spesifik merupakan pejabat yang ditunjuk sang BPN buat melaksanakan tugas PPAT serta membentuk akta PPAT eksklusif khusus pada rangka aplikasi acara dan tugas pemerintahan tertentu.

4) Meneliti berbagai Persyaratan dalam proses pemecahan sertifikat

Meneliti persyaratan ini memerlukan asas kehati-hatian Notaris, dalam hal ini Notaris diharapkan memperhatikan identitas dan nama lengkap, TTL, profesi, alamat rumah, pekerjaan serta memperhatikan Kartu Tanda Penduduk para pihak, Akta Kelahiran, Kartu Keluarga dan lainnya. Hal ini untuk mecegah terjadinya pemalsuan keterangan yang dilakukan para pihak dalam hal pemecahan sertifikat ini misalnya dalam hal pemecahan sertifikat tanah yang merupakan warisan. Apakah para pihak memang merupakan ahli warisnya kah atau bukan selain itu meneliti persyaratan yang dimaksud adalah apabila pemecahan sertifikat tersebut dimana tanah hak milik tersebut merupakan warisan, dan masih atas nama si pewaris maka notaris/PPAT akan meminta surat keterangan waris, akta kematian, KTP dan KK para ahli warisnya. Wewenang Notaris/PPAT melakukan kecocokan mengenai surat asli dengan fotokopinya, yakni dokumen-dokumen maupun akta apapun yang dirancang/ dikeluarkan oleh lembaga/ instansi manapun) buat dijadikan alat bukti/ pembuktiannya diperlihatkan aslinya pada Notaris, maka Notaris mempunyai kewenangan untuk mengeceknya. Hal ini diatur dlm psl 15 ayat2 huruf d UUJN P.

5) Membantu mewujudkan tertib administrasi dalam bidang pertanahan

Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam membantu kepala badan pertanahan dlm terciptanya ketertiban& kepastian hukum dlm bidang pertanahan. Peran notaris dalam membantu kepala badan pertanahan yakni membuat akta autentik, menyediakan informasi dan sarana hukum (notaris menjelaskan kepada klien mengenai persyaratan dan proses dari pemecahan sertifikat), memastikan proses transaksi berjalan lancar dan sesuai dengan hukum, menjaga kepercayaan public (Notaris/PPAT memerankan peran penting dalam menjaga kepercayaan public yakni notaris terpercaya dan professional dapat membantu membangun kepercayaan antara para pihak dalam transaksi yang sedang dilakukan sehingga mendorong pertumbuhan yang sehat dan berkelanjutan).

Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain). Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:
 1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
 - b. Jual beli.
 - c. Tukar menukar.
 - d. Hibah.
 - e. Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*)
 - f. Pembagian hak bersama.
 - g. Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - h. Pemberian hak tanggungan.
 - i. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
 2. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Untuk kewajiban dari PPAT sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - a. PPAT yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - b. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - c. PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - d. Membebaskan uang jasa pada orang yang tidak mampu yang dibuktikan secara sah.
5. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat.
6. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT.
7. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
8. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
9. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Apabila akta PPAT telah dapat menjawab pertanyaan mengenai telah terpenuhi kecakapan dan kewenangan sedang Kantor

Pertanahan masih memerlukan persyaratan yang berkaitan dengan terpenuhinya kecakapan dan kewenangan, maka Kantor Pertanahan akan ikut bertanggung jawab atau setidaknya telah mengurus sesuatu hal yang seharusnya menjadi tanggung jawab PPAT (misal kuasa menjual atau persetujuan suami / istri).

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari system publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Notaris berperan penting di Indonesia sebagai negara yang menganut sistem hukum *Civil Law* untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah untuk pembuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris adalah pejabat umum yang diangkat negara, Yang berwenang membuat akta otentik dan dijalankan dengan mandiri yang tidak berpihak serta merhasiakan akta dan keterangan yang diperoleh dengan tetap mengedepankan saptingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik notaris. PPAT melaksanakan perannya dalam proses pemecahan sertifikat tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk mempersiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
- b. Sebagai konsultan atau Penasehat hukum bagi klien yang akan mengurus pemecahan sertifikat tanah

- c. Sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berupa Akta Pelepasan
- d. Meneliti berbagai persyaratan dalam proses peralihan hak dan kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak
- e. Membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, sehingga menciptakan ketertiban dan kepastian Hukum.

3. KESIMPULAN

Prosedur Pemecahan sertifikat/splitzing tanah kavling adalah proses memecah satu bidang tanah menjadi beberapa bagian. Dalam pelaksanaan prosesnya, sertifikat induk dari tanah tersebut akan dimatikan, untuk kemudian diterbitkan sertifikat baru dengan jumlah sesuai hasil pemecahan bidang tanah. Pemecahan sertifikat atas nama badan hukum biasanya dilakukan oleh developer atau perusahaan pengembang ketika hendak membangun perumahan. Biasanya, ketika hendak membangun perumahan, developer akan membeli atau sudah memiliki bidang tanah dengan luas tertentu, agar setiap unit rumah yang di bangun memiliki sertifikat, maka bidang tanah tersebut dipecah menjadi beberapa kavling tanah. Dan adapun beberapa hal yang perlu diperhatikan ketika hendak melakukan pemecahan sertifikat tanah kavling antara lain: (1) Mendatangi kantor BPN dengan membawa persyaratan yang di tetapkan, (2) Penghapusan Hak Atas Tanah, (3) pengukuran Kadastral Badan Hukum, (4) Permohonan SK Pemberian HGB Badan Hukum, (5) Proses Verifikasi di Kantor Pertanahan, (6) Pendaftaran SK Hak.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pemecahan Sertifikat Tanah sangat krusial. PPAT tidak hanya bertindak sebagai notaris dalam membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah, tetapi juga berperan sebagai konsultan hukum bagi klien. Mereka bertanggung jawab atas kelengkapan dokumen, melakukan verifikasi data, dan memastikan seluruh proses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, PPAT juga memiliki kewenangan untuk meneliti berbagai persyaratan, termasuk keabsahan dokumen dan identitas para pihak yang terlibat. Dengan demikian, PPAT berkontribusi signifikan dalam menciptakan kepastian hukum dan ketertiban administrasi pertanahan, serta melindungi kepentingan hukum para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfred, R., & Ayunda, R. (2023). Peranan notaris dalam pemecahan sertifikat tanah warisan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(1), 1069-1080.
- Daulay, D. A., Nova, Y. S., Aidil, M. A., Ramadhana, M. Q., & Wageanto, A. (2021). Tinjauan yuridis tentang kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti hak atas kebendaan ditinjau dari Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (Studi kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok). *Jurnal Lex Specialis*, 2(2).
- Irfan, U. (2021). Peranan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Fernedy, F., Yuhelson, Y., & Tondy, C. J. (2022). Kepastian hukum atas pemecahan sertifikat induk tanah terkait developer perumahan yang dinyatakan pailit. *Journal of Legal Research*, 4(4), 1019-1040.
- Hasbia, W. O., Laturette, A. I., & Fataruba, S. (2022). Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(8), 793-803.
- Kusumawati, V., Hayatuddin, H., & Ag, M. (2020). Tinjauan hukum Islam terhadap proses pemecahan sertifikat tanah warisan (Studi kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, SH, MH) (Doctoral dissertation, IAIN Surakarta).
- Momole, G. (2023). Perilaku calo dalam pengurusan sertifikat tanah: Analisis terhadap wewenang pejabat pembuat akta tanah. *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, 9(2), 1-12.
- Narendra, F. N. (2022). Analisis hukum praktik pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Oe, M. D. (2015). Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah. *Pranata Hukum*, 10(1), 26777.
- Prajawati, P. A. D. N., & Wisanjaya, I. G. P. E. (2023). Ketentuan hukum dan etika profesi dalam penanganan pemecahan sertifikat oleh notaris/PPAT. *Jurnal Analisis Hukum*, 6(2), 176.
- Rachman, A. H. (2024). Pemecahan sertifikat hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 1(4), 290-298.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Ismudiyatun, A. (2009). Tugas dan fungsi pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

Pramana, I. N. Y. B. (2005). Pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar-Bali (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

Septian Nugraha. (2024). Cara pemecahan sertifikat tanah kavling dan kisaran biayanya. *Rumah123.com*. <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-93686-cara-pecah-sertifikat-tanah-kavling-id.html>