

PERANAN NOTARIS DALAM PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN

Oleh:

Rayhan Alfred ¹⁾

Rahmi Ayunda ²⁾

Universitas Internasional Batam, Kota Batam, Kepulauan Riau, Indonesia ^{1,2)}

E-mail:

Rayhanalfarid98@gmail.com ¹⁾

rahmi@uib.ac.id ²⁾

ABSTRACT

This study aims to determine the role of a notary in splitting inherited land certificates and the power of law in splitting inherited land certificates. The method used in this study is a normative method using a problem approach by reviewing study documents, connecting them with the problems studied. The results of the study show that the role of the notary has a very important role, namely serving the community in terms of making authentic deeds as evidence or as a legal or absolute requirement for making certain laws. Separation of land parcels is actually not complicated and can be done at a lower cost if the community takes care of it independently without going through the help of a Notary and PPAT which will require relatively more expensive costs, but due to ignorance of the procedures that must be followed, many people prefer chose to handle the issue of land certificates by coming to the Notary and PPAT Office and then submitting the arrangement through the services of a Notary and PPAT. It should also be noted that in order to guarantee legal certainty over land rights, land registration must be held as regulated by government regulation Number 24 of 1997. Before splitting land title certificates, the procedure for transferring rights is also carried out. It is known that when a person who has ownership rights over land dies, his ownership rights automatically transfer to the legal heirs. After the process of transferring the inherited land rights has been completed, the heirs who have become the legal rights holders can carry out a perfect split into several parts as stated in Article 48 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration.

Keywords: Procedure, Land Registration, Land Split

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran notaris dalam pemecahan sertifikat tanah warisan serta kekuatan hukum dalam pemecahan sertifikat tanah warisan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif dengan menggunakan pendekatan masalah dengan mengkaji studi dokumen, berkaitan dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran notaris mempunyai peran yang sangat penting yakni melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah atau mutlak untuk pembuatan hukum tertentu. Pemecahan bidang tanah sebenarnya tidak rumit dan dapat dilakukan dengan biaya yang lebih sedikit apabila masyarakat mengurus secara mandiri tanpa melalui bantuan jasa Notaris dan PPAT yang akan membutuhkan biaya yang relatif lebih mahal, namun karena ketidaktahuan mengenai prosedur-prosedur yang harus ditempuh maka banyak masyarakat yang lebih memilih untuk mengurus pemecahan sertifikat tanah dengan datang ke Kantor Notaris dan PPAT kemudian menyerahkan pengurusan tersebut melalui jasa Notaris dan PPAT. Perlu diketahui juga untuk menjamin kepastian hukum

atas hak tanah harus diadakan pendaftaran tanah yang diatur oleh peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum melakukan pemecahan sertifikat hak atas tanah, dilakukan juga prosedur peralihan hak. Sebagaimana diketahui bahwa apabila orang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak milinya secara otomatis beralih kepada ahli waris yang sah. Setelah proses peralihan hak atas tanah yang telah diwariskan sudah jadi, ahli waris yang sudah jadi pemegang hak yang sah bisa melakukan pemecahan secara sempurna menjadi beberapa bagian seperti yang ditegaskan pada pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Prosedur, Pendaftaran Tanah, Pemecahan Tanah

1. PENDAHULUAN

Pemecahan sertifikat tanah warisan adalah pembagian lahan sesuai dengan hak waris yang didapatkan sesuai waris tanah yang didapat. Tujuan dari pemecahan sertifikat bisa dalam membagi hak waris atau transaksi jual beli tanah. Dalam eksekusinya, pemecahan sertifikat tanah warisan tidak bisa dilakukan langsung hanya antar keluarga atau ahli waris tersebut. Karena warisan merupakan hak keluarga, maka tidak dapat dipisahkan dari sistem kekeluargaan. (Ahmad Azhar Bashir, 2001:23). Menurut pakar hukum Indonesia, Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro (1976), hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia (pewaris), dan cara cara berpindahkannya harta kekayaan itu kepada orang lain (ahli waris). Meskipun pengertian hukum waris tidak tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun tata cara pengaturan hukum waris tersebut diatur oleh KUH Perdata.

Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, pengertian hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan beberapa besar bagian masing-masing. Dalam keluarga jelas bahwa ini adalah warisan tau yang disebut warisan.

UUPA juga memuat konsep pewarisan. Warisan yang dimaksud adalah pewarisan hak atas tanah dan sebenarnya mengacu pada pewarisan tanah. Menurut Undang-Undang. Selanjutnya dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUNJ) maka definisi Notaris yang kemudian digunakan adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 1 UUNJ. Wewenang dari Notaris untuk membuat akta otentik. Pengertian tentang akta otentik sendiri diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dengan pengertian dari akta otentik: *Akta otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat.* Beberapa antara lain merupakan peran Notaris adalah Surat Keterangan Warisan.

Dari Latar belakang yang sudah diperoleh didapatkan permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah warisan ?
2. Bagaimana peranan Notaris dalam pemecahan sertifikat tanah warisan ?
3. Bagaimana kekuatan hukum pemecahan sertifikat tanah warisan melalui Notaris?

2. TINJAUAN PUSTAKA Hukum waris Indonesia

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta benda kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan atau harta benda saja dapat di waris.

Di Indonesia ada tiga jenis hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris perdata/barat, dan hukum waris islam. Warga negara Indonesia wajib memilih salah satu hukum waris yang di gunakan. Ketiga hukum waris itu berbeda-beda dalam mengatur tentang warisan. Berikut adalah penjelasannya:

1. Hukum waris adat.

Hukum waris adat adalah hukum waris yang diyakini dan dijalankan oleh beberapa suku di Indonesia. Hukum waris adat juga adalah adanya hukum adat yang disana sisi berbeda-beda, tergantung pada daerah masing-masing, yang berlaku bagi orang-orang yang tunduk pada hukum adat. Beberapa hukum waris adalah aturannya tidak tertulis, namun sangat dipatuhi oleh masyarakat pada suku tertentu dalam suatu daerah, dan bila ada yang melanggarnya akan diberikan sanksi. Jenis hukum ini banyak dipengaruhi oleh hubungan kekerabatan serta struktur kemasyarakatannya.

Selain itu jenis pewarisannya pun juga beragam, antara lain:

- a. Sistem Keturunan. Pada sistem ini dibedakan menjadi tiga macam yaitu garis keturunan bapak, garis keturunan ibu, serta garis keturunannya keduanya.
- b. Sistem Kolektif merupakan sistem pembagian warisan dimana kepemilikannya masing-masing ahli waris memiliki hak untuk mendapatkan warisan atau tidak menerima warisan. Umumnya

bentuk warisan yang digunakan dengan jenis ini adalah barang pusaka pada masyarakat tertentu.

- c. Sistem Individual merupakan jenis pembagian warisan berdasarkan bagiannya masing-masing. Umumnya banyak diterapkan pada masyarakat suku Jawa.
- d. Sistem Masyorot merupakan sistem pembagian warisan yang diberikan kepada anak tertua yang bertugas memimpin keluarga. Contohnya pada masyarakat Lampung dan Bali.

2. Hukum waris Perdata/Barat.

Hukum waris perdata adalah hukum waris yang umum di Indonesia dan beberapa aturannya mirip dengan budaya baratnya. Warisan diberikan kepada ahli waris yang terdapat surat wasiat atau keluarga yang memiliki hubungan keturunan atau kekerabatan, seperti anak, orang tua, saudara, kakek, nenek hingga saudara dari keturunan tersebut. Sistem atau prinsip yang digunakan dalam hukum bagi waris jenis ini menggunakan sistem individual yang artinya setiap individu ahli waris berhak mendapatkan harta warisan berdasarkan bagiannya masing-masing. Sedangkan bila menggunakan surat wasiat maka orang yang berhak menjadi ahli waris hanya ditentukan dan tercatat dalam surat wasiat tersebut.

3. Hukum waris Islam.

Hukum waris Islam hanya berlaku pada masyarakat yang memeluk agama Islam, dimana sistem pembagian warisnya menggunakan prinsip individual bilateral. Jadi dapat dikatakan ahli waris harus berasal dari garis ayah dan ibu.

Tiga sistem pewarisan, yaitu hukum waris adat, hukum waris perdata/barat, dan hukum waris Islam. Ketiga hukum waris tersebut memiliki jika hart dan benda yang diberikan orang yang memberikan sudah

meninggal dunia, jika orangnya masih hidup istilahnya disebut Hibah bukan warisan. Hal yang terpenting juga adalah orang yang menjadi ahli waris harus yang memiliki hubungan keluarga atau hubungan keturunan. Sebagai contoh paman, anak, cucu, dan lain sebagainya.

3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan hukum normatif. Penelitian yang menggunakan pendekatan masalah dengan mengkaji studi dokumen hukum. Sumber data yang diperoleh dari penelitian berbentuk data sekunder seperti Peraturan Perundang-Undangan, Keputusan pengadilan, teori hukum, pendapat para hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Cara Pemecahan Sertifikat Tanah

Datang ke Kantor BPN

Langkah pertama adalah datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), kemudian menyerahkan berkas – berkas tersebut. Setelah itu jangan lupa mengisi formulir pendaftaran untuk melakukan pemecahan sertifikat.

Petugas BPN Melakukan Pengukuran Tanah

Setelah menerima berkas permohonan, petugas BPN melakukan pemeriksaan dan pengukuran tanah di lokasi yang akan dipecah sertifikatnya. Setelah selesai, BPN akan menyiapkan surat pengukuran yang akan ditandatangani oleh kepala seksi pengukuran dan pemetaan.

Penerbitan Sertifikat di Subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI)

Setelah pengukuran selesai, maka BPN

menerbitkan sertifikat di Subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI), yang menyatakan bahwa proses pemecahan tanah telah selesai.

Biaya Pecah Sertifikat Tanah

Berdasarkan Keputusan Pemerintah No. 46 Tahun 2002, biaya pemecahan sertifikat tanah sangat murah yakni Rp 25.000 untuk sekali penerbitan. Dan jika pemecahan dilakukan sebanyak dua sertifikat, akan dikenakan biaya sebesar Rp. 50.000.

Lama Pengurusan Pecah Sertifikat Tanah

Berdasarkan Lampiran IX Peraturan Kepala RI No. 6 Tahun 2008, menyebutkan waktu proses pembuatan pemecahan sertifikat tanah diperlukan waktu lima belas hari kerja terhitung sejak berkas permohonan dan formulir masuk ke BPN untuk menerbitkan sertifikat tanah.

Adapun ketentuan dalam pemecahan sertifikat tanah :

Hak Milik Atas Tanah

Penjelasan mengenai Hak Milik termaktub dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Milik dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria sebagai berikut: **(Beni Ahmad, 2011:169)**

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Ketentuan yang merupakan alas hak untuk memperoleh Hak Milik adalah Pasal 22 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

- Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

Subyek hukum yang dapat mempunyai hak milik dijelaskan dalam Pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria yaitu :

 - Warga Negara Indonesia; Sesuai Pasal 9 Undang Undang Pokok Agraria, maka hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik, dan ketentuan ini bersifat memaksa dan tidak ada toleransi.
 - Badan-Badan Hukum dengan syarat tertentu; Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu :
 - a. Bank-bank yang didirikan oleh negara
 - b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang Undang Nomor 79 Tahun 1958
 - c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
 - d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.
 - Orang Asing yang sesudah berlakunya undang undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. 4) Selama seseorang

disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini. **(Adrian Sutedi, 2007:102-103)**

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu:

- 1) Beralih Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum
- 2) Dialihkan atau pemindahan hak Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

Dalam mengurus sertifikat tanah warisan, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi diantaranya : Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup Surat Kuasa apabila dikuasakan Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan. Yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket Sertifikat Asli Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan Akte Wasiat Notariel Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Penyerahan bukti SBB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak). Penyerahan bukti SBB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar

uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) menurut atrbpn.go.id.

Proses buat sertifikat tanah warisan hanya memakan waktu lima hari saja. Untuk biaya sertifikat tanah warisan dihitung berdasarkan nilai tanah, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dengan rumus (nilai tanah (per m²) x luas tanah (m²)) : 1000. Setelah persyaratan tersebut sudah lengkap, dapat membuat sertifikat tanah secara mandiri atau dengan bantuan notaris/ pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Cara membuat sertifikat tanah dapat dilakukan secara mandiri dapat datang ke kantor pertanahan. Ada tiga tahapan yang akan dilalui sebagai cara membuat sertifikat tanah, yakni : Mendatangi kantor badan pertanahan (BPN) setempat. Pemohon dapat mendatangi loket pelayanan dengan membawa dokumen yang telah disiapkan sebagai syarat membuat sertifikat tanah. Dan kemudian akan diminta untuk mengisi formulir dan melakukan pembayaran biaya pengukuran serta pemeriksaan tanah. Petugas BPN melakukan pengukuran tanah. Setelah permohonan diterima, petugas dari BPN akan melakukan proses pengukuran tanah. Sebagai pemohon pun harus hadir dalam proses ini. Hasil dari pengukuran ini akan dilanjutkan untuk pembuatan surat keputusan dari BPN pusat. Membayar pendaftaran SK hak.

Tahap terakhir ialah membayar pendaftaran SK hak. Setelah melunasinya, kita pun bisa mendapatkan sertifikat tanah. Jika ingin meminta bantuan PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah) Setelah berkas lengkap dapat kita sampaikan ke Kantor PPAT, selanjutnya PPAT yang akan mengurus semua ke kantor pertanahan setempat.

Hukum Waris Tanah Hak Milik

Hukum waris Barat didefinisikan dalam Burgerlijk Wetboek (B.W.) sebagai ketentuan yang berkaitan dengan pengalihan harta yang ditinggalkan oleh almarhum pada saat kematian seseorang dan efek dari pengalihan tersebut pada pengalihan. hubungannya dengan pihak lain; pihak ketiga. (Maria, 2022:4)

Hukum waris adat adalah seperangkat aturan yang mengatur tentang pewarisan atau pewarisan warisan dari satu generasi ke generasi berikutnya, serta hak milik dan kebendaan (berwujud dan tidak berwujud). Unsur waris memiliki tiga syarat:

- a) seseorang meninggal
- b) Ahli waris yang akan mewarisi sebagai ahli waris setelah kematian Putra Mahkota
- c) Sebagian dari harta itu diserahkan kepada ahli waris. Dalam hukum waris Eropa, berlaku prinsip Pasal 833 KUHPerdara.

Pendaftaran berdasarkan SK No.2 4Menurut Keputusan Daftar Tanah Tahun 1997, pemindahan tanah atas dasar pewarisan harus didaftarkan dalam daftar tanah setempat dengan melampirkan surat-surat sebagai berikut:

1. Judul asli.
2. Sertifikat kematian
3. sertifikat warisan
 - a. Surat keterangan waris diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Penduduk Asli Indonesia, dua orang ahli waris yang telah disahkan dengan dibantu oleh Kepala Desa/Banding, dan Kerlahan dimana ahli waris bertempat tinggal pada saat meninggalnya.

- b. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa dengan surat keterangan waris yang diaktakan.
- c. Orang asing asing bagi warga negara Indonesia bagian timur Indonesia lainnya: Surat Keterangan Waris (Peraturan Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No.3 Tahun 1997, TUN No.2 1997)

Jika ada beberapa ahli waris, semua ahli waris harus mengalihkan haknya dari sertifikat warisan kepada pemegang hak bersama, dan Worachamt memasukkan nama semua ahli waris dalam daftar tanah. Oleh karena itu, lebih dari satu orang dapat didaftarkan dalam daftar tanah.

Jika ada beberapa ahli waris dan nama ahli waris diubah menjadi nama ahli waris, warisan tidak dapat dialihkan kepada orang lain karena ahli waris adalah harta bersama. Namun, jika pemilik bersama ingin mengakhiri kepemilikan bersama dengan membagi tanah, diperlukan kesepakatan pembagian kepemilikan bersama di antara mereka (**Saraswati: 2015:24**).

Atas permintaan pemilik hak yang bersangkutan atau wakilnya, barang yang didaftarkan dapat dibagi seluruhnya menjadi beberapa bagian. Setiap bagian adalah properti baru dengan status hukum yang sama dengan properti aslinya. Alih-alih sertifikat survei, daftar properti, dan sertifikat asal, pengukuran, daftar tanah, dan akta dibuat untuk setiap properti. Jika pemilik hak ingin mendistribusikan sertifikat, pemilik hak atau agennya dapat mengajukan permintaan distribusi sertifikat di Bukittinggi dengan menyebutkan tujuan distribusi sertifikat, kata Direktur Administrasi Informasi Hak Nasional, kata Syahrudin. kantor PPAT. departemen pengembangan, yaitu:

- d) aplikasi
- e) Pengacara (jika diizinkan)
- f) Daftar tanah asli
- g) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan
- h) Perencanaan/perencanaan tata ruang. Kepemilikan bersama dipertahankan karena status kepemilikan tidak berubah saat sertifikat kedaluwarsa. Dengan persetujuan para ahli waris, dapat disepakati pembagian harta kekayaan untuk menghapuskan harta kekayaan perseorangan.

Aturan Pemecahan Bidang Tanah Waris Hak Milik

Definisi Peruntukan Lahan dalam Ordonansi Dewan Pertanahan Nasional No.24 tahun 1997 tidak disebutkan secara tegas, tetapi pasal tersebut menyatakan bahwa atas permintaan pemilik parsel, parsel dapat dimusnahkan seluruhnya. pemegang hak masing-masing. Setiap lot adalah blok unit baru dengan status hukum yang sama dengan lot asli. Alih-alih laporan survei, daftar properti dan sertifikat asal, laporan survei, daftar properti, dan formulir deklarasi disiapkan untuk setiap properti. (**Beatrik, 2019:4**)

Petunjuk pembagian hak atas tanah diatur dalam Anggaran Dasar. Pasal 48, 49 dan 50 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedang pelaksanaannya terdapat dalam Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PPAT memiliki beberapa tata cara pelaksanaan penetapan hak atas tanah yang harus dilengkapi terlebih dahulu sebagai prasyarat hukum pelaksanaan peruntukan tanah. Paragraf 2, 3 pasal 133 Keputusan Menteri (EC) No. 3/1997 menetapkan bahwa:

- a. Dari hasil pendistribusian tersebut dilakukan survey untuk mendapatkan pemecahan dan pelaksanaan pengukuran
- b. Status hukum properti sesuai dengan status hukum asli properti (jika asalnya adalah HGB, entitas juga akan menjadi HGB selama sisa jangka waktu, dll.).
- c. Menerima nomor hak milik baru

Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan atau wakilnya yang sah dan sekurang-kurangnya dua orang harus dilibatkan dalam penyusunan perbuatan hukum itu.

Dalam proses alokasi hak atas tanah di PPAT, ada beberapa prosedur yang harus dilakukan terlebih dahulu. Persyaratan aplikasi:

- a. Harus mengisi formulir pendaftaran
- b. Pelapor dan/atau kuasa hukumnya (FC. Desa tempat pengesahan KTP/Kerlahan, Kec/PPAT/Notaris)
- c. FC. SPPT PBB tahun lalu dan bukti pembayaran
- d. Setifikat tanah yang akan dipecah
- e. Bukti setor pajak
- f. Pernyataan Pembatasan
- g. Sertifikat Deposito SSP
- h. Meterai akte kematian/sertifikat waris

Untuk mengajukan pembagian harta warisan, para pihak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: Persyaratan yang diperlukan adalah formulir permohonan yang diisi dan ditandatangani oleh pemohon, surat kuasa (jika ada), surat keterangan waris, fotokopi kartu identitas pemohon (KTP, KK), surat keterangan asli, buku surat keterangan SSP/PPH, formulir pendaftaran. Terlampir adalah izin perpecahan yang menyebutkan alasan

perpecahan dan foto perpecahan yang ditandatangani oleh semua ahli waris. Sekretariat kemudian menyerahkan semua aplikasi ke Departemen PPAT, yang meninjau aplikasi tersebut. Dan saya minta Dinas Lapangan mengirimkan dokumen berupa surat pemutusan hubungan kerja ke kantor Kantor Negara (BPN) setempat. **(Renny, 2015:7)**

Notaris PPAT kemudian menjelaskan syarat dan tata cara formulir permohonan pembagian tanah yang diajukan oleh para pihak. Jika berkas benar dan lengkap, maka akan diproses oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan memenuhi persyaratan tersebut, notaris PPAT berhak bertindak sebagai perantara dalam mengajukan permohonan pembagian harta kekayaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris

Pengiriman ekspres dibagi menjadi beberapa bagian, masing-masing mewakili barang baru dengan status hukum pengiriman asli. Proses Pengajuan Pemecahan Tanah :

- 1) Penandatanganan formulir pemecahan didalam surat permohonan dan dengan materai yang cukup
- 2) surat kuasa, jika diizinkan
- 3) Salinan ahli waris yang sah.
- 4) Silsilah keluarga (KK)
- 5) Data pribadi (KTP)
- 6) Sertifikat hak milik atas tanah Asli
- 7) Izin penggunaan tanah pada saat perubahan tanah
- 8) Surat bagian ditandatangani oleh semua ahli waris
- 9) Deskripsi Saya bukan pengembang.

Pemisahan tidak boleh parsial, harus lengkap. Artinya, kotak bermerek tersebut dipecah menjadi beberapa

bagian yang masing-masing membentuk kotak baru dengan status hukum yang sama dengan kotak aslinya. Kepemilikan bersama penuh membuat akta baru dengan persetujuan ahli waris, tetapi status kepemilikan tetap milik bersama. Tindakan terakhir atas nama semua ahli waris yang terlibat. Hasil akhir dari pemisahan yang utuh adalah sertifikat hak dasar, dipecah menjadi beberapa dokumen atas nama (almarhum) putra mahkota, sesuai kesepakatan. Namun, semua akta tetap atas nama ahli waris pemilik bersama. (Meita, 2017: 5)

Aturan sub-subsistem lengkap yang sangat memakan waktu dan mahal. Membagi properti yang digabungkan menjadi bidang-bidang, masing-masing mewakili unit tanah baru dengan status hukum yang sama dengan properti asli, berarti kredit produksi yang dibagi terus bertambah. Pajak BPHTB dan PNPB dibebankan dua kali (dua kali) selama proses pewarisan dan proses APHB sehubungan dengan proses pembagian harta bersama dalam warisan biasa. Pembubaran.

Sehubungan dengan hipotek, ada beberapa konsensus tentang keadilan distribusi akta hipotek. Keadilan merupakan salah satu bentuk Kode Etik PPAT yang harus dijunjung tinggi dalam menjalankan kewenangan pejabat yang melayani masyarakat. Ada pula beberapa ayat yang memuat prinsip-prinsip keadilan, salah satunya mengacu pada Pedoman Etika PPAT. Ini kontraknya:

1. Keseimbangan Perilaku Proses Pembuatan Wasiat PPAT mensyaratkan bahwa semua ahli waris dan saksi yang dapat beritikad baik harus dilibatkan dalam proses pembuatan wasiat. Dalam prakteknya, baik PPAT maupun pemohon pembagian tidak

melibatkan ahli waris lain dalam proses pembagian harta warisan.

2. Kelanjutan Iman, Ilmu dan Amal Seorang PPAT harus mengucapkan sumpah jabatan sebelum menjadi PNS dan selalu mengingat Allah SWT. Dengan menjalankan tugas PPAT, mereka tentu memiliki akses pengetahuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Namun dalam praktiknya, PPAT tidak mengikuti prinsip-prinsip etika PPAT. Ini datang dengan keterbatasan dan tanggung jawab. B. Seorang pejabat yang berwenang untuk membantu orang-orang dengan masalah tertentu.
3. Rekonsiliasi kebutuhan dan kenyataan Pasal 53(3) Peraturan No. 1/2006 mengatur bahwa salah satunya adalah pengenalan para pihak dan pendaftaran aktual dalam pembuatan dokumen PPAT. Dalam hal ini, pemohon dan PPAT tidak tunduk pada pewarisan dalam proses pengesahan wasiat. Rekonsiliasi Kehidupan dan Penegakan Hak dan Kewajiban Penegakan berarti bahwa ahli waris memiliki hak untuk memperoleh informasi tentang proses pembagian harta dan menjadi saksi. Di sini, tugas PPAT adalah menyelidiki dengan cermat gugatan penggugat dan mengeluarkan somasi kepada pemecah harta.

Peranan Notaris Dalam Pemecahan Serifikat Tanah Warisan.

Notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia sebagai negara menganut sistem hukum Civil Law untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk pembuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris adalah pejabat umum yang diangkat negara,

berwenang membuat akta otentik yang menjalankan dengan mandiri dan tidak berpihak serta merahasiakan akta dan keterangan yang diperoleh. Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasikan akta di bawah tangan dan membuat grose akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Dan sesungguhnya dalam tugas dan wewenang notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam lapangan notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan ini tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris berwenang sepanjang

mengenai tempat, dimana akta itu.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta yang dibuat.

PPAT telah melaksanakan perannya dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran tersebut 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 ahli waris (klien) yang akan mengurus pembagian hak waris.
- c. Sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berupa Akta Pembagian Hak Waris.
- d. Meneliti berbagai persyaratan dalam proses pembagian hak warisan dan kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta yang telah dibuat.
- e. Membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, sehingga menciptakan ketertiban dan kepastian Hukum.

Kekuatan Hukum Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan Di Notaris.

Dalam Pasal 1870 KUHPdata, suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atas orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian,

yaitu :

a. Lahiriah

Dalam hal ini beban pembuktian ada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai akhir kata.

b. Formal

Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.

c. Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang dalam akta merupakan pembuktian sah terhadap pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

5. SIMPULAN

Peran Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti yang memiliki tiga kekuatan yaitu : a. Kekuatan pembuktian lahiriah, b. Kekuatan pembuktian Formal, c. Kekuatan pembuktian Material. Dan peran dan kedudukan serta wewenang notaris dalam pemecahan sertifikat tanah sebagaimana dimaksud untuk dilaksanakan (eksekusi) dalam pengaturannya Pasal 1870 KUHPdata. Serta berdasarkan bentuk pertanggung jawaban yang dilekatkan kepada notaris atas proses dan prosedur pemecahan sertifikat tanah dapat menetapkan keseragaman atau keseragaman dalam standar (bentuk) dari sertifikat warisan asli.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 102-103
- Akbar, E. A. 2013. *Proses Pemberian Perpanjangan hak Guna Bangunan Pada Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (Atas Nama PT. dah Chich Indonesia) (Doctoral dissertation)*. Vol 5. No. 2.
- Ali, Zainuddin. 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Beatrix Benni, 2019, “*Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi*” *Jurnal Cendekia Hukum*: Vol. 5, No 1
- Beni Ahmad Saebani, Syamsul Falah, 2011, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 169
- Maria Avelina Abon, 2022, “*Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”, e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 5 Nomor 3)
- Meita Fadhilah, 2017, “*Pemecahan Hak Atas Tanah Tidak Sempurna Dalam Sertifikasi Tanah*”, *DIPONEGORO LAW JOURNAL* Volume 6, Nomor 2.
- Renny Listianita Suryaningsih, 2015, “*PERAN PPAT DALAM PROSES PEMBAGIAN HAK BERSAMA TANAH WARISAN DI SURAKARTA*”, *Jurnal*

Repertorium, ISSN:2355-2646
Santoso, Urip. 2007, *Hukum Agraria &*

HakHak Atas Tanah, Cetakan
Ketiga, Kencana, Jakarta.