

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH WARISAN
(Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada
Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Syari'ah



Oleh :

VIVIN KUSUMAWATI

162.111.251

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SURAKARTA
2020**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH WARISAN
(Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada
Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Syari'ah



Oleh :

VIVIN KUSUMAWATI

162.111.251

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SURAKARTA
2020**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH WARISAN
(Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Disusun Oleh :

VIVIN KUSUMAWATI

162.111.251

Surakarta, 7 Oktober 2020

Disetujui dan disahkan Oleh :

Dosen Pembimbing Skripsi

Drs. H. Ah. Kholis Hayatuddin.M.Ag.

NIP : 19690106 199603 1 001

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : VIVIN KUSUMAWATI

NIM : 162 111 251

JURUSAN : HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul ” **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN (Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)**

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 7 Oktober 2020

Vivin Kusumawati

Drs. H. Ah. Kholis Hayatuddin.M.Ag.

Dosen Fakultas Syari'ah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdr : Vivin Kusumawati

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syari'ah

Institut Agama Islam

Negeri (IAIN) Surakarta

Di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Vivin Kusumawati NIM : 16211251 yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN (Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)

Sudah dapat dimunaqasyahkan sabagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah).

Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqasyahkan dalam waktu dekat.

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Sukoharjo, 7 Oktober 2020

Dosen pembimbing

Drs. H. Ah. Kholis Hayatuddin.M.Ag.

NIP. 19690106 199603 1 001

PENGESAHAN

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI HADAPAN NOTARIS PPAT
(Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)**

Disusun Oleh :
VIVIN KUSUMAWATI
NIM. 162111251

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosyah
Pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020/ 2 Rabiul Awal 1442
Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Penguji I

Dr. Hj. Layyin Mafiana, S.H., M. Hum

NIP: 19750805 200003 2 001

(.....)

Penguji II

Dr. Muh. Nashirudin, M.A.

NIP: 19771202 200312 1 003

(.....)

Penguji III

Abdullah Tri Wahyudi, S.Ag., S.H., M.H.

NIP: 19750412 201411 1 003

(.....)

Dekan Fakultas Syariah

Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A.

NIP: 19750409 199903 1 001

MOTTO

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

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kalian jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencian kalian terhadap sesuatu kaum mendorong kalian untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih deka kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kalian kerjakan.*”

(QS. An-Nisa ayat 58)

PERSEMBAHAN

Dalam perjuangan yang mengarungi samudera Ilahi tanpa batas, dengan keringat dan air mata kupersembahkan karya tulis skripsi ini untuk orang-orang yang selalu hadir dan berharap keindahan-Nya. Kupersembahkan bagi mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupanku khususnya buat:

1. Alm.Bapak dan Ibu yang tercinta yang selalu mendoakan, mendukung, dan mengarahkan tiada lelah. Ridhamu adalah semangatku.
2. Kakak (Widya Apsta) dan Adikku (Wahyu Tri Atma Wijaya) semoga kasih sayang Allah selalu bersama kita.
3. Dosen pembimbing (Drs. H. Ah. Kholis Hayatuddin.M.Ag.) yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis hingga selesai karya tulis skripsi ini.
4. Dosen Fakultas Syariah yang telah mendidikku.
5. Terima kasih untuk sahabat, teman-teman atas doa dan semangatnya dan juga semua rekan-rekan seperjuangan Fakultas syari'ah angkatan 2016, khususnya untuk temanku Program Studi Hukum Ekonomi Syariah kelas G.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah :

1. Konsonan

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, sedangkan dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf serta tanda sekaligus. Daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin adalah sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Śa	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	...’...	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We

هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	...!...	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah	A	A
	Kasrah	I	I
	Dammah	U	U

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Žukira
3.	يذهب	Yažhabu

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu :

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...ى	Fathah dan ya	Ai	a dan i
أ...و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	Kaifa
2.	حول	Ḥaula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut :

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
أ...ي	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
أ...و	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمي	Ramā

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua (2), yaitu :

- a. Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah atau dammah transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.
- c. Apabila pada suatu kata yang di akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	Rauḍah al-aṭfāl
2.	طلحة	Ṭalḥah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau Tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda Syaddah atau Tasydid. Dalam transliterasi ini tanda Syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda Syaddah itu.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّل	Nazzala

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan huruf yaitu ال.

Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan huruf Syamsiyyah atau Qamariyyah, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sambung.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

7. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di

akhir kata. Apabila terletak diawal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf alif. Perhatikan contoh berikut ini :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	Akala
2.	تأخذون	Ta'khuzūna
3.	النؤ	An-Nau'u

8. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan tersebut disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
	و ما محمد إله الرسول	Wa mā Muḥammadun illā rasūl
	الحمد لله رب العالمين	Al-ḥamdu lillahi rabbil 'ālamīna

9. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, isim, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan dua cara yaitu bisa dipisahkan pada setiap kata atau bisa dirangkaikan.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
	وإن الله هو خير الرازقين	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqin / Wa innallāha lahuwa khairur- rāziqīn
	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna / Fa auful-kaila wal mīzāna

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan karunia, taufiq dan hidayah-Nya. Semoga shalawat serta salam selalu terlimpahkan kepada Rasulullah SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN (Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)”**

Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah IAIN Surakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis telah mendapat bantuan dari banyak pihak, melalui kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudhofir, S.Ag., M.Pd selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta.
2. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Masjupri, S.Ag., M.Hum selaku Kepala Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah.
4. Bapak Dr. Muh. Nashirudin, MA,.M.Ag selaku Dosen Pembimbing Akademik prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah.
5. Bapak Drs. H. Ah. Kholis Hayatuddin.M.Ag. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan perhatian dan bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. pimpinan Notaris PPAT yang sudah memberikan ijin untuk melakukan penelitian di Notaris PPAT.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah IAIN Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
8. Ibu dan Bapakku, terima kasih atas do'a, cinta dan pengorbanan yang tidak pernah ada habisnya, kasih sayang yang tidak pernah kulupakan.

9. Teman-teman angkatan 2016 yang telah memberikan keceriaan kepada penulis selama menempuh studi di Fakultas Syariah IAIN Surakarta.
10. Rekan-rekanku semua. Tempat berbagi dalam suka dan duka, yang telah membantu dan memotivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Tanpa kalian aku tidak berarti apa-apa. Terima kasih dan sukses selalu.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa dan membantuku baik moril maupun spiritnya dalam penyusunan skripsi. Tak ketinggalan pada seluruh pembaca yang budiman.
12. Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya, hanya do'a serta puji syukur kepada Allah STW, semoga memberikan balasan kebaikan kepada semuanya. Aamiin.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Surakarta, 7 Oktober 2020

Vivin Kusumawati

ABSTRAK

VIVIN KUSUMAWATI, NIM: 16.21.11.251, **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN (Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)”**, Hukum Ekonomi Syari’ah, Fakultas Syari’ah, IAIN Surakarta.

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. Pemecahan tanah adalah satu bidang tanah yang sudah di daftar dan memiliki sertifikat atas nama pewaris kemudian ahli waris ingin memecah tanah tersebut yang masing-masing merupakan bagian baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Tahap untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah ialah, pemohon datang di kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. kemudian melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Setelah semua lengkap akan diserahkan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk di proses. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pemecahan sertifikat tanah warisan di hadapan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo sudah sesuai atau belum dengan prinsip kehati-hatian dan Hukum Waris Islam.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian lapangan (*field research*), dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Sumber data diperoleh dari data primer dan sekunder, Dengan sampel 9 responden terdiri dari 5 pegawai Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. yang membantu dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan dan 4 ahli waris sebagai pihak yang tidak dilibatkan dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya proses pemecahan sertifikat tanah dihadapan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan prinsip keadilan hukum Islam, mengenai persyaratan untuk pemecahan sertifikat tanah warisan pemohon mendatangi kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak Notaris PPAT. Terdapat 4 persesuaian yang berkaitan dengan proses pemecahan sertifikat tanah. Dan ada beberapa ayat yang sifatnya umum kemudian dijadikan sebagai dasar hukum Islam mengenai asas keadilan dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Untuk prinsip keadilan sendiri telah dijelaskan dalam Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 282 yang mengandung perintah mengenai pentingnya menuliskan suatu urusan salah satunya mengenai pemecahan sertifikat tanah warisan yang melibatkan ahli waris serta Notaris PPAT. Agar suatu tulisan dipercayai sebagai bukti yang sah, maka diperlukan saksi yang jujur serta mampu bersikap adil kepada semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci : Notaris PPAT, Proses Pemecahan, Hukum Islam

ABSTRACT

VIVIN KUSUMAWATI, NIM: 16.21.11.251, " REVIEW OF ISLAMIC LAW ON THE PROCESS OF RESOLVING THE CERTIFICATE OF HERITAGE (Case Study of Notary PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H) "

Land Deed Making Official (PPAT) is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or ownership rights to apartment units. Land splitting is a plot of land that has been registered and has a certificate in the name of the heir then the heir wants to divide the land, each of which is a new part with the same legal status as the original land parcel. The stage for resolving the land certificate is that the applicant comes to the PPAT Notary office Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. then complete the requirements set by the Notary PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. After everything is complete, it will be submitted at the National Land Agency (BPN) office for processing. This study aims to determine the process of solving the inherited land certificate in the presence of PPAT Notary Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo whether or not it is in accordance with the principles of prudence and Islamic inheritance law.

The type of research used by researchers is field research, using qualitative descriptive analysis methods. Sources of data obtained from primary and secondary data, namely from interviews and observations.

The results showed that the process of resolving land certificates before PPAT Notary Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. not in accordance with the principle of prudence and the principle of justice in Islamic law, regarding the requirements proposed by the applicant for resolution at the Notary Office of PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. has been manipulated by the applicant so that it appears as if he received a split permit application. In this case, the role of the PPAT is to seek the truth of the requirements submitted by the applicant. One of the requirements for land clearing is that the permit application for the reason for the split should have the signatures of all heirs but in reality the heirs are not involved in the process of clearing the inherited land certificate. The precautionary principle is part of the implementation of PPAT duties to ensure the formal correctness of the documents submitted by the applicant. For the principle of justice itself, it has been explained in the Al-Quran letter Al-Baqarah verse 282 which contains an order regarding the importance of writing down an affair, one of which is regarding the resolution of inherited land certificates involving PPAT heirs and Notaries. In order for an article to be believed to be valid evidence, it is necessary to have witnesses who are honest and capable of being fair to all parties involved.

Keywords : *Notary PPAT, Solving Process, Islamic Law*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI.....	iv
HALAMAN NOTA DINAS	v
HALAMAN PENGESAHAN MUNAQASYAH.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
KATA PENGANTAR	xvii
ABSTRAK	xix
ABSTRACT	xx
DAFTAR ISI.....	`xxi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Penelitian.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Teori.....	8
F. Tinjauan Pustaka	15
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematika Penulisan	21

BAB II PPAT DAN TEORI KEADILAN HUKUM ISLAM

A. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	23
1. Pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	23
2. Dasar Hukum Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	24
3. Tugas dan Kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	24
4. Kewajiban PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	26

5. Mekanisme Pemecahan Sertifikat Tanah	27
6. Prinsip Kehati-Hatian Dalam PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	28
B. Hukum Waris Islam	31
1. Pengertian Hukum Waris Islam	31
2. Dasar Hukum Waris Islam	34
3. Syarat dan Rukum Kewarisan Islam	34
4. Jenis-Jenis Ahli Waris.....	36
5. Bagian-Bagian Ahli Waris	37
6. Teori Keadilan Perspektif Hukum Islam	39

BAB III PRAKTIK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN DI KANTOR NOTARIS PPAT ARYATI NURUL AINI, S.H., M.H

A. Deskripsi Umum Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.....	44
B. Struktur Pengurus Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.....	47
C. Jenis – jenis Akta yang Dapat Dibuat di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.....	49
D. Praktik Pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.....	52

BAB IV PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN DI KANTOR NOTARIS PPAT ARYATI NURUL AINI, S.H., M.H. DITINJAU DARI ASAS KEADILAN HUKUM ISLAM

A. Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H.....	59
B. Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H.	

Ditinjau Dari Asas Keadilan Hukum Islam	63
---	----

BAB V KESIMPULAN

A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sekarang yang semakin maju dan berkembang masyarakat sangat membutuhkan jasa yang dapat membantu dalam menyelesaikan urusannya. Banyak di luar sana yang menyediakan pelayanan jasa bagi masyarakat yang terkendala waktu dan kondisi. 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.¹

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.²

¹ Leny Agustan dan Khairulnas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), hlm. 5.

² *Ibid*, hlm. 6.

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.³ 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.⁴

Dalam menjalankan tugas Notaris PPAT agar tidak menimbulkan sengketa antara para pihak, tentunya harus memberikan penjelasan yang sesuai dengan kode etik dan landasan yuridis bagi PPAT serta masukan dan informasi yang mudah dimengerti oleh masyarakat pengguna jasa. Dalam hal ini tidak semua masyarakat pengguna jasa pejabat pembuat akta tanah menempuh pendidikan yang tinggi. Selain itu Notaris PPAT harus bertindak jujur, adil, seksama, dan tidak berpihak kepada salah satu masyarakat pengguna jasa yang menjadi pihak dalam akta.⁵ Dalam skripsi ini, difokuskan pada proses pemecahan sertifikat tanah warisan di bantu oleh Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH.

³ Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), hlm. 154.

⁴ Anton, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli", *Skripsi*, diterbitkan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2017.

⁵ Agustan leny dan khairulnas, *Panduan Notaris PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), hlm. 22.

Pemecahan tanah adalah satu bidang tanah yang sudah di daftar dan memiliki sertifikat atas nama pewaris kemudian ahli waris ingin memecah tanah tersebut yang masing-masing merupakan bagian baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.⁶ Untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah tentunya ada syarat yang harus dipenuhi, salah satu syarat dalam pemecahan sertifikat tanah adalah keterlibatan para ahli waris dalam pemecahan sertifikat tanah. Peran ahli waris dalam pemecahan sertifikat tanah ialah untuk permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan yang ditanda tangani semua ahli waris. Apabila tidak ada keterlibatan ahli waris yang juga mempunyai hak atas tanah, maka Notaris PPAT tidak dapat memproses pemecahan sertifikat tanah tersebut.⁷

Dari penjelasan diatas, ada beberapa ahli waris yang meragukan proses pemecahan sertifikat tanah warisan yang dibantu oleh Notaris PPAT Ayati Nurul Aini S.H., MH. Karena ada salah satu ahli waris tidak melibatkan para ahli waris lainnya dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Syarat-syarat yang diajukan di Notaris PPAT seakan-akan dimanipulasi oleh salah satu ahli waris agar dalam proses pemecahan sertifikat tanah dapat terlaksana. Dalam hal ini seharusnya Notaris PPAT lebih teliti dalam memeriksa persyaratan yang diajukan untuk proses pemecahan sertifikat tanah serta wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan tidak hanya kepada satu pihak saja.

⁶ Renny Listianita Suryaningsih, "Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan Di Surakarta", *Jurnal*, diterbitkan Fakultas Hukum UNS, Surakarta, 2015.

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010), hlm. 91.

Hal-hal tersebut tidak sesuai dengan Al-Quran serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Nomor 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini telah dijelaskan dalam Al-Quran yaitu firman Allah yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَخْسِرْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kalian menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun dari utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antara kalian). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kalian ridai, supaya jika seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kalian jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan kesaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguan kalian. (Tulislah muamalah kalian itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kalian jalankan di antara kalian; maka tak ada dosa bagi kalian, (jika) kalian tidak menulisnya. Dan

persaksikanlah apabila kalian berjual-beli dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kalian lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada diri kalian. Dan bertakwalah kepada Allah. Allah mengajar kalian, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah : 282)⁸

Ayat tersebut menjelaskan tentang pentingnya menuliskan suatu urusan yang melibatkan lebih dari satu pihak. Penulisan disini maksudnya mencatat apa yang perlu di tulis dalam sebuah surat yang berisi tentang perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum. Dan orang yang menuliskan disini harus orang yang adil dan amanah serta harus sesuai dengan ketentuan yang ada. Tulislah apa yang seharusnya kalian tulis tanpa harus mengurangi ataupun melebihkan tulisan tersebut. Jika ada dari salah satu diantara kalian yang tidak mampu berbicara dengan baik ataupun mempunyai kebutuhan khusus sehingga diharuskannya adanya yang mewakili atau orang yang diamanahinya.

Disamping harus menulis dengan adil, carilah dua laki-laki muslim untuk membacanya. Jika tidak ada dua laki-laki maka carilah satu orang laki-laki dan dua perempuan yang kamu percaya sebagai saksi. Wajib bagi seorang penulis dan saksi untuk menyampaikan apa yang ditulis sesuai dengan kesepakatan bersama. Bertakwalah kepada-Nya, Allah telah mengajarkan ilmu yang bermanfaat bagi kalian dan Allah senantiasa mengetahui apa yang kalian perbuat.

⁸ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm. 48.

Dalam persoalan tersebut tanah peninggalan pewaris seluas 1022 M yang bertempat tinggal di Pandean Rt 03 Rw01, Ngadirejo, Kartasura. Salah satu ahli waris melakukan pemecahan sertifikat tanah dengan bantuan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H. Adanya kejanggalan dari praktik pemecahan sertifikat tanah warisan dan teori yang penulis pelajari tentang proses pemecahan sertifikat tentu saja merugikan ahli waris lainnya.

Dari masalah tersebut terlihat sangatlah penting adanya asas keadilan dan prinsip kehati-hatian dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan harus benar-benar di sesuai dengan aturan yang ada dan telah disepakati bersama oleh ahli waris lainnya. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dilakukan sebuah penelitian hukum dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan (Studi Kasus Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H ?
2. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H ditinjau dari asas keadilan Hukum Islam ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pemecahan sertifikat tanah warisan di hadapan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.
2. Untuk menganalisis proses pemecahan sertifikat tanah warisan di hadapan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. ditinjau dari asas keadilan Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan juga praktis, sehingga pihak-pihak akademisi maupun praktisi dapat mengambil manfaat dari penelitian ini.

1. Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya tentang proses pemecahan sertifikat tanah warisan ditinjau dari prinsip kehati-hatian dan asas keadilan hukum Islam. Kemudian dapat juga dijadikan bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya mengenai praktik pemecahan sertifikat tanah warisan.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat luas, pemerintah, penegak hukum, dan juga peneliti dalam pengetahuan tentang proses pemecahan sertifikat tanah warisan dihadapan Notaris PPAT sesuai aturan dan asas keadilan hukum Islam.

E. Kerangka Teori

1. Hukum Waris dalam Islam

a. Pengertian Hukum Waris

Hukum waris dalam ajaran Islam disebut dengan istilah (فَرَائِض)
 “*faraid*”. Kata *faraid* adalah bentuk jamak dari *faridah* yang berasal dari kata *fardu* yang berarti ketetapan, pemberian.⁹ Fardu dalam Al-Quran mengandung beberapa pengertian yaitu ketetapan, kewajiban. Waris adalah berbagai aturan tentang perpindahan hak milik seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya. Dalam istilah lain disebut juga *fara'id*, yang artinya bagian tertentu yang dibagi menurut agama Islam kepada semua yang berhak menerimanya.

b. Syarat Dan Rukun Waris

Dalam Islam terdapat syarat dan rukun agar warisan dinyatakan ada, yaitu:¹⁰

- 1) Orang yang mewariskan (*Muwarris*) benar telah meninggal dunia dan dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia telah meninggal.
- 2) Ahli Waris (*al-waris*) yaitu orang yang akan diwarisi yang mempunyai hubungan dengan *al-muwaris* baik hubungan itu sebab kekeluargaan (*nasab*) maupun perkawinan.

⁹ Amin Husein Nasution, *Hukum Kewarisan Suatu Analisis Komparatif Pemikiran Mujtahid Dan Kompilasi Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 49.

¹⁰ Amin Husein Nasution, *Hukum Kewarisan Suatu Analisis Komparatif Pemikiran Mujtahid Dan Kompilasi Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 71.

- 3) Harta warisan (*al-maurus*) harta peninggalan *muwaris* yang akan diwariskan setelah dikurangi biaya perawatan jenazah, utang, zakat, dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat.¹¹

c. Jenis- Jenis Ahli waris

Ahli waris yang berhak mendapatkan bagian warisan menurut Islam yaitu:

- 1) Ahli waris *sababiyah* ialah orang yang berhak mendapat bagian harta warisan karena adanya sebab akad perkawinan, sehingga antara suami dan istri mempunyai hubungan saling mewarisi.
- 2) Ahli waris *nasabiyah* yaitu orang yang berhak memperoleh warisan karena ada hubungan *nasab* (hubungan darah atau keturunan).

d. Bagian-Bagian Ahli Waris

1) Bagian Bapak

Bapak yaitu suami dari ibu yang melahirkannya, dengan syarat proses kelahirannya disebabkan perkawinan. Seorang bapak mendapat bagian seperenam bila pewaris mempunyai anak, baik anak laki-laki atau anak perempuan.¹² Ayah mendapat 1/6 dan menjadi *ashabah*, jika ada anak perempuan atau cucu perempuan dan tidak ada anak laki-laki atau cucu laki-laki.

¹¹ Fikri dan wahidin, “Konsepsi Hukum Waris Islam Dan Hukum Waris Adat (Analisis Kontekstualisasi Dalam Masyarakat Bugis), *Jurnal Al-Ahkam*, Diterbitkan Fakultas Syariah IAIN Surakarta, 2016.

¹² *Ibid*, hlm. 121

2) Bagian ibu

Ibu ialah wanita yang melahirkannya, baik melalui perkawinan yang sah atau bukan, atau proses bayi tabung. Seorang ibu berhak mendapatkan bagian $\frac{1}{3}$, apabila pewaris tidak memiliki anak atau cucu laki-laki dari keturunan anak laki-laki.¹³

3) Bagian Anak

Anak ialah manusia yang dilahirkan dari hubungan sperma dan ovum dalam pernikahan yang sah atau akibat *wati subhat*. Anak laki-laki mendapat semua harta warisan, apabila tidak ada pewaris yang lain namun jika ada pewaris yang lain, anak laki-laki mendapat sisa harta warisan (*Ashabah bin nafsiihi*). Kemudian anak laki-laki dan perempuan bersama-sama, maka untuk bagian anak laki-laki dua kali dari bagian anak perempuan.

Sedangkan untuk anak perempuan mendapat bagian setengah apabila tidak ada anak yang lain dari harta warisan. Anak perempuan, dua orang atau lebih dan tidak ada anak laki-laki mendapat $\frac{2}{3}$ harta warisan.¹⁴

2. Pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Notaris PPAT

Pemecahan tanah adalah satu bidang tanah yang sudah di daftar dan memiliki sertifikat atas nama pewaris kemudian ahli waris ingin memecah tanah tersebut yang masing-masing merupakan bagian baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Adapun

¹³ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 146.

¹⁴ Amin Husein Nasution, *Hukum Kewarisan Suatu Analisis Komparatif Pemikiran Mujtahid Dan Kompilasi Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 116.

persyaratan yang harus disiapkan untuk pemecahan sertifikat tanah waris yang di Knantor Notaris PPAT sebagai berikut:¹⁵

- a. Formulir permohonan pemecahan tanah yang sudah diisi dan di tandatangani pemohon atau kuasanya dengan materai cukup.
- b. Surat kuasa apabila di kuasakan.
- c. Foto copy identitas kartu tanda penduduk ahli waris.
- d. Foto copy kartu keluarga.
- e. Sertifikat asli.
- f. Izin perubahan penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- g. Permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan serta melampirkan sket pemecahan yang di tandatangani oleh semua ahli waris.
- h. Pernyataan bahwa pemecahan bukan untuk pengembang.

3. Keadilan Perspektif Hukum Islam

Keadilan Artinya keseimbangan antara hak kewajiban. Titik tolak kewarisan Islam adalah menyerahkan harta peninggalan kepada hak warisnya sesuai dengan ketetapan Allah Dan Rasul-Nya. Prinsip keadilan menetapkan bahwa laki-laki dan perempuan, anak kecil dan orang dewasa memiliki hak yang sama dalam memperoleh harta waris menurut pembagian hak atas harta sesuai dengan ketentuan Al-Quran dan As-

¹⁵ Renny Listianita Suryaningsih, "Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan Di Surakarta", *Jurnal*, diterbitkan Fakultas Hukum UNS, Surakarta, 2015.

Sunnah.¹⁶ Dalam sistem ajaran Islam, keadilan itu adalah titik tolak, proses dan tujuan segala tindakan manusia. Dapat diartikan keadilan adalah keseimbangan antara hak dan keseimbangan antara yang diperoleh dengan keerluan dan kegunaannya.

Dengan ini keadilan mengandung arti bahwa harus senantiasa terdapat keseimbangan antara hak dan kewajiban, antara hak yang diperoleh seseorang, dengan kewajiban yang harus ditunaikannya.¹⁷ Dalam sistem hukum kewarisan Islam, baik laki-laki maupun perempuan sama-sama dapat menjadi pewaris dan ahli waris dari harta warisan ibu, bapak, dan kaum kerabatnya, dengan tidak mengadakan pembedaan dari segi usia dan asal usul silsilah kekerabatan bagi ahli waris. Pembedaan kedua ahli waris ini, terletak pada jumlah perolehan mereka masing-masing, yakni bagian seorang anak laki-laki sama besar dengan bagian dua orang anak perempuan.¹⁸

Sedangkan Pasal 852 Ayat 1 KUH Perdata menyebutkan “Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek, atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas dengan tiada perbedaan antara laki-laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran terlebih dahulu”

¹⁶ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 34.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Kewarisan Islam*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hlm. 43.

¹⁸ *Ibid*, hlm.43.

Ayat 2 KUH Perdata disebutkan “Mereka mewarisi bagian-bagian yang sama besarnya kepala demi kepala, jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri, mereka mewarisi pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti”.¹⁹

Perbedaan teori keadilan perspektif hukum Islam dengan KUH Perdata ini dari sudut pandang dan dasar hukum yang membentuk kedua teori waris tersebut. teori waris Islam memberikan dua kali lipat bagian ahli waris perempuan terhadap laki-laki, sedangkan teori KUH Perdata memberikan bagian harta warisan yang sama rata terhadap ahli waris laki-laki dan ahli waris perempuan.

4. PPAT

a. PPAT

Pengertian dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan (PPAT) yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah 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.²⁰ Menurut A.P Parlindungan PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak

¹⁹ Zaidah Nur Rosidah, *Buku Dasar Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Surakarta: Fakultas Syari'ah IAIN Surakarta, 2014), hlm. 157.

²⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pemerintah

digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.

Terkait dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membantu membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah yang sudah diatur dalam Peraturan Perundang Undangan yang berlaku, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas membantu melayani masyarakat dalam bidang atau kegiatan tertentu.

b. Tugas dan Kewenangan Notaris

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris diberi tugas untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat dalam pembuatan alat bukti tertulis, khususnya berupa akta otentik.²¹ Menurut Lumban Tobing, bahwa tugas Notaris selain membuat akta otentik tugas lainnya yaitu melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di

²¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

bawah tangan dan memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.²²

F. Tinjauan Pustaka

Untuk mengetahui lebih lanjut penelitian tentang proses pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT, maka peneliti melakukan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang mempunyai hubungan atau hampir sama dengan permasalahan yang diangkat peneliti, antara lain sebagai berikut:

1. Jurnal oleh Nur Oloan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan yang berjudul “Praktek Pembuatan Akta Tanah Oleh Camat Dalam Kedudukan dan Fungsinya Selaku PPAT Sementara di Kota Padangsidimpuan” yang membahas tentang praktek pembuatan akta tanah oleh camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT sementara dan akibat hukum jika terjadi kesalahan dalam praktek pembuatan akta tanah.²³
2. Jurnal oleh Renny Listianita Suryaningsih, Fakultas Hukum UNS yang berjudul “Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan Di Surakarta” yang membahas tentang proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁴ Perbedaan penelitian akan yang akan dilakukan

²² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta:Erlangga, 1991), hlm. 31.

²³ Nur Oloan, “Praktek Pembuatan Akta Tanah Oleh Camat Dalam Kedudukan dan Fungsinya Selaku PPAT Sementara di Kota Padangsidimpuan” *Jurnal Pendidikan Ilmu-Ilmu Sosial*, diterbitkan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, Padang.

²⁴ Renny Listianita Suryaningsih, “Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan Di Surakarta”, *Jurnal*, diterbitkan, Fakultas Hukum UNS, Surakarta, 2015.

membahas asas keadilan dalam pemecahan sertifikat di Notaris PPAT menurut Hukum Islam.

3. Skripsi oleh Anton Widodo, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta tahun 2018 yang berjudul “Proses Penyelesaian Sengketa Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dimiliki Oleh Dua Orang (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)” yang membahas tentang perkara mengenai terjadinya jual beli tanah satu sertifikat yang dimiliki dua orang kemudian menimbulkan sengketa karena dari salah satu pihak merasa hak atas tanah dan bangunan kurang terpenuhi kemudian meminta agar dilakukan pemecahan sertifikat hak atas tanah dan bangunan menjadi dua bagian.²⁵ Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu lebih fokus pada proses pemecahan sertifikat tanah warisan tanpa ada unsur jual beli yang ahli warisnya ada 4 orang, kemudian salah satu ahli waris ingin melakukan pemecahan sertifikat tanah warisan di bantu Notaris PPAT.
4. Skripsi oleh Muhammad Bilal Kurnia Romadhon, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta tahun 2016 yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat” Dalam skripsi tersebut membahas mengenai akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah serta perlindungan hukum bagi para pihak

²⁵ Anton Widodo, “Proses Penyelesaian Sengketa Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dimiliki Oleh Dua Orang”, *Skripsi*, diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2018.

dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.²⁶ Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu meneliti tentang pemecahan sertifikat tanah warisan tanpa ada unsur jual beli.

Dengan demikian, berdasarkan penelusuran hasil penelitian yang sudah dilakukan memiliki kesamaan yaitu tentang pemecahan sertifikat. Adapun letak perbedaannya ada pada asas keadilan dalam praktek pembuatan sertifikat pemecahan tanah warisan dengan ketetapan Hukum Islam. Dengan ini penulis akan meneliti tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.

Kemudian penulis ingin mengetahui pembagian tanah yang semula sudah menjadi kesepakatan seluruh ahli waris, apakah sudah sesuai dengan luas yang tertera di sertifikat tanah tersebut. Dalam hal ini dikarenakan ada sebanyak 4 orang ahli waris yang tidak melibatkan, tentunya mereka selaku ahli waris sangatlah dirugikan karena tidak mengetahui berapa luas tanah yang sudah dipecah. Maka dari itu dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT Artyati Nurul Aini S.H., M.H. apakah sudah sesuai dengan asas keadilan Hukum Islam.

Untuk mencapai tujuan dari penelitian ini penulis semaksimal mungkin menggali informasi dari sumbernya, sehingga diharapkan akan mendapatkan gambaran mengenai proses pemecahan sertifikat tanah

²⁶ Muhammad Bilal Kurnia Romadhon, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat", *Skripsi*, diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2016.

warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH sudah sesuai atau belum dengan asas keadilan Hukum Islam.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang langsung dilakukan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pemecahan sertifikat tanah warisan ditinjau dengan asas keadilan hukum Islam.

2. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh.²⁷ Data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti melalui sumbernya dengan melakukan penelitian ke objek yang diteliti.²⁸ Dalam penelitian ini, data primer akan diperoleh dari hasil wawancara dan observasi dengan karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH dan pihak-pihak ahli waris.

²⁷ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Edisi Revisi, (Jakarta PT Rineka Cipta), 2006, hlm. 129.

²⁸ Husain Umar, *Metode Riset Bisnis*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Umar, 2004), hlm. 56.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dijadikan sebagai pendukung data pokok atau sumber data yang mampu memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok atau primer.²⁹ Dalam penelitian ini, yang dijadikan sumber data sekunder adalah buku-buku referensi yang akan melengkapi hasil observasi dan wawancara yang telah ada.

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, SH., MH. Peneliti memilih lokasi tersebut karena Kantor Notaris PPAT tersebut yang membantu dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan.

b. Waktu Penelitian

Pengambilan data untuk penelitian akan dilakukan selama 4 bulan dimulai dari bulan Mei 2020 sampai dengan bulan Agustus 2020.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Menurut Irawan Soeharto, Wawancara adalah pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara

²⁹ M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 128

kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam.³⁰

Dalam wawancara ini peneliti akan melakukan wawancara langsung dengan pihak Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH. dan pihak-pihak ahli waris.

b. Observasi

Observasi merupakan suatu pengamatan terhadap objek yang diteliti baik secara langsung maupun secara tidak langsung, untuk memperoleh data yang harus dikumpulkan dalam penelitian.³¹ Pada penelitian ini, peneliti akan melakukan observasi secara langsung di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH mengenai praktek pemecahan sertifikat tanah warisan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data yang ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian dengan informasi melalui catatan tertulis atau data tersimpan dalam berbagai bahan yang berbentuk dokumentasi. Seperti melalui buku, peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³²

³⁰ Irawan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya), 2004, hlm. 67.

³¹ Kaelan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Interdisipliner*, (Yogyakarta: Paradigma, 2012), hlm. 101.

³² Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 105.

5. Teknik Analisis Data

Menurut Bogdan & Biklen sebagaimana dikutip oleh Moleong mengemukakan bahwa,

*Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistesisikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.*³³

Pada penelitian ini teknis analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yang mana data yang diperoleh dari lapangan Dan keustakaan yang diolah dan dianalisis secara kualitatif guna mendapatkan kejelasan dari yang dibahas dan dapat memaparkan dalam bentuk penjelasan.³⁴

H. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran umum tentang proposal penelitian ini, peneliti menyajikan seluruh proses penelitian yang disusun dalam lima bab. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Bab I, berisi pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan laporan penelitian.

³³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*, (Bandung; PT Remaja Rosdakarya), 2006, hlm. 248.

³⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 107.

Bab II, berisi landasan teori yang meliputi uraian tentang teori umum yang relevan dengan permasalahan penelitian, yaitu pengertian PPAT, dasar hukum PPAT, tugas dan kewenangan PPAT, kewajiban PPAT, mekanisme pemecahan sertifikat, hukum Islam waris, dasar hukum Islam waris, rukun dan syarat, jenis-jenis ahli waris, bagian-bagian ahli waris, teori keadilan perspektif hukum Islam.

Bab III, berisi tentang hasil penelitian atau data yang diperoleh peneliti meliputi gambaran umum Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH dan praktik pemecahan tanah di Notaris PPAT.

Bab IV, berisi uraian tentang analisis data penelitian dengan menggunakan teori-teori yang telah dituangkan dalam bagian teori dan tinjauan umum, yakni proses pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H dan proses pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H ditinjau dari asas keadilan hukum Islam.

BAB V, yang berisi penutup, yaitu uraian-uraian tentang kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

PPAT DAN TEORI KEADILAN HUKUM ISLAM

A. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

1. Pengertian PPAT

PPAT adalah pejabat pembuat akta tanah yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹ Menurut Boedi Harsono PPAT adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang tertentu. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²

PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofo, yuridis maupun sosiologis. Secara fisiologis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat.

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Nomor 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

² Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria DI Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Rajawali Press: Jakarta, 2007), hlm. 437.

Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut maka masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum.³

2. Dasar Hukum Jabatan PPAT

Dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- a. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Tugas dan Kewenangan PPAT

Tugas PPAT adalah :⁴

- a. Membantu Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur,

³ Agustan leny dan khairulnas, *Panduan Notaris PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), hlm. 7.

⁴ Agustan leny dan khairulnas, *Panduan Notaris PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), hlm. 17.

buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

- b. Melakukan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sedangkan mengenai kewenangan PPAT adalah :⁵

- a. Membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum, yang dimaksud akta dalam perbuatan hukum sebagai berikut :
 - 1) Akta jual beli
 - 2) Akta tukar menukar
 - 3) Akta hibah
 - 4) Akta pemasukan dalam perusahaan
 - 5) Akta pembagian hak bersama
 - 6) Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
 - 7) Akta pemberian Hak Tanggungan
 - 8) Akta pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan
- b. Membuat akta mengenai peralihan hak atas tanah atau hak hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

⁵ *Ibid*, hlm. 19.

4. Kewajiban PPAT

a. Kewajiban PPAT antara lain :⁶

- 1) Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, adil dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- 2) Mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT ke tempat kedudukan notaris apabila tempat kedudukan jabatan notaris dengan jabatan PPAT yang berbeda
- 3) Melaporkan kepada kantor pertanahan jika akan berpindah alamat kantor yang masih dalam satu kabupaten/kota
- 4) Mengajukan permohonan secara tertulis kepada menteri apabila akan berpindah teiempat kedudukan atau daerah kerja
- 5) Mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk sebelum menjalankan jabatan
- 6) Melapor kepada kantor pertanahan untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagai PPAT
- 7) Melaksanakan jabatannya secara nyata dalam waktu 60 hari setelah pengambilan sumpah
- 8) Mempunyai hanya satu kantor di tempat kedudukannya
- 9) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh menteri

⁶ Hatta Isnaini, *Memahami Peraturan-Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 90.

- 10) Membacakan dan menjelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT
- 11) Memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu

5. Mekanisme Pemecahan Sertifikat Tanah

Pemecahan tanah adalah satu bidang tanah yang sudah di daftar dan memiliki sertifikat atas nama pewaris kemudian ahli waris ingin memecah tanah tersebut yang masing-masing merupakan bagian baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Pengaturan pendaftaran dari pemecahan bidang tanah yang menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.⁷

Adapun persyaratan yang harus disiapkan untuk pemecahan sertifikat tanah waris yang di bantu oleh Notaris PPAT sebagai berikut:

- i. Formulir permohonan pemecahan tanah yang sudah diisi dan di tandatangani pemohon atau kuasanya dengan materai cukup.
- j. Surat kuasa apabila di kuasakan.

⁷ Yamin lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), hlm. 371.

- k. Foto copy identitas kartu tanda penduduk ahli waris.
- l. Foto copy kartu keluarga.
- m. Sertifikat asli.
- n. Izin perubahan penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- o. Permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan serta melampirkan sket pemecahan yang di tandatangani oleh semua ahli waris.

6. Prinsip Kehati-Hatian Dalam PPAT

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berfikir dan bertindak dengan sikap penuh kehati-hatian.⁸ Dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang memerintahkan PPAT sebagai pejabat umum harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugas membantu masyarakat dalam pendaftaran tanah agar tidak menimbulkan sengketa antara para pihak. Salah satu masalah yang terjadi terdapat pada Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 ayat (3) huruf a yang berbunyi PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-

⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat", *jurnal Hukum JH lus Quia lustum Faculty of Law*, Vol. 24, Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 471.

kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.⁹

Sebagai pejabat umum yang dipercayai masyarakat untuk peralihan hak sudah seharusnya PPAT bertindak penuh dengan kehati-hatian dalam melaksanakan tugasnya Prinsip kehati-hatian PPAT lebih jelasnya di jelaskan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 ayat (3) huruf a dijabarkan lagi dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 pada Pasal 53 dan Pasal 54.¹⁰

Pada Pasal 53 ayat (3) dijelaskan kembali bahwa pembuat akta PPAT dilakukan dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak dan kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, telah

⁹ Pasal 10 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

¹⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.¹¹

Prinsip kehati-hatian ini bertujuan agar dalam menjalankan tugas secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang telah ditentukan.¹² Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya juga dijelaskan dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat dan catatan yang lainnya pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuan.¹³

Adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan *checking*. Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuan dari adanya kewajiban ini adalah untuk

¹¹ Pasal 53 Ayat (3) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

¹² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 19.

¹³ Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapan PPAT.¹⁴

B. Hukum Waris Islam

1. Pengertian Hukum Waris Islam

Ilmu *faraid* adalah ilmu yang membahas tentang peralihan hak milik terhadap harta kekayaan dalam hal ini penentuan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, berapa bagian-bagian ahli waris, kapan harta peninggalan (*tirkah*) itu bisa dibagi dan bagaimana pembagian/membagi-bagikannya. Ilmu *faraid*, dinamakan juga dengan ilmu *al-mirats*. Kata *al-mirats* memiliki dua pengertian. Pertama artinya kekal abadi (*al-baqa*), seperti nama yang dilekatkan untuk Allah Swt. Kedua, *al-mirats* diartikan dengan peralihan sesuatu dari seseorang kepada orang lain, apakah sesuatu yang diahlikan itu berwujud immaterial maupun berbentuk material seperti perpindahan harta kekayaan dari seseorang (si mayit) kepada ahli waris, maupun berbentuk maknawi seperti peralihan ilmu pengetahuan, kemuliaan, dan akhlak.¹⁵

Hukum kewarisan Islam adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (*tirkah*), menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian masing-

¹⁴ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *jurnal Hukum JH lus Quia lustum Faculty of Law*, Vol. 24, Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 479.

¹⁵ Muhammad Amin Suma, *Keadilan Hukum Waris Islam Dalam Pendekatan Teks dan Konteks*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), hlm. 11.

masing. Menurut Prof. Muhammad Amin Suma, hukum kewarisan Islam yaitu hukum yang mengatur peralihan pemilikan harta peninggalan pewaris, menetapkan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris, menentukan berapa bagian masing-masing ahli waris, dan mengatur kapan pembagian harta kekayaan pewaris dilaksanakan. Menurut M. Idris Ramulyo, *wirrasah* atau hukum waris adalah hukum yang mengatur segala masalah yang berhubungan dengan pewaris, ahli waris, harta peninggalan, serta pembagian yang lazim disebut hukum *faraid*. Dari definisi diatas ilmu *faraid* atau ilmu warais ialah ilmu yang mengatur peralihan harta orang yang telah meninggal kepada orang yang masih hidup berdasarkan ketentuan syariat Islam (Al-Quran, As-Sunnah, Ijma' ulama, Ijtihad ulama).¹⁶

Kewarisan menurut hukum Islam ialah proses pemindahan harta peninggalan seseorang yang telah meninggal, baik yang berupa benda yang wujud maupun yang berupa hak kebendaan, kepada keluarganya yang dinyatakan berhak menurut hukum. Dari batasan tersebut dapat diperoleh ketentuan bahwa menurut hukum Islam kewarisan baru terjadi setelah pewaris meninggal dunia. Dengan demikian, pengoperan harta kekayaan kepada yang termasuk ahli waris pada waktu pewaris masih hidup tidak dipandang sebagai kewarisan. Batasan tersebut menegaskan juga bahwa menurut hukum Islam, yang tergolong ahli waris hanyalah keluarga, yaitu yang berhubungan dengan pewaris dengan jalan perkawinan (suami atau istri) atau dengan adanya

¹⁶ Mardani, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2015), hlm. 1.

hubungan darah (anak, cucu, orang tua, saudara, kakek, nenek, dan sebagainya).¹⁷

Ilmu waris atau ilmu *faraid* adalah pengetahuan yang membahas seluk beluk pembagian harta waris, ketentuan-ketentuan ahli waris, dan bagian-bagiannya. Adapun Tirkah adalah seluruh harta peninggalan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal, yang berupa harta benda, utang piutang, dan sebagainya.¹⁸

Menurut istilah bahasa *faraid* ialah takdir (qadar atau ketentuan) dan pada syara' ialah bagian yang diqadarkan atau ditentukan bagi waris. *Faraid* adalah jamak dari *farid* yang berarti satu bagian tertentu (yang besar kecilnya sudah ditentukan) yang menjadi hak ahli waris. Dapat diketahui bahwa hukum kewarisan Islam adalah ketentuan yang mengatur mengenai orang yang berhak menjadi ahli waris, orang yang tidak dapat menjadi ahli waris (karena terhalang), besarnya bagian yang diterima tiap-tiap ahli waris dan cara membagikan harta warisan kepada ahli waris.¹⁹

Asas Hukum dalam perwarisan Islam tidak memandang perbedaan antara laki-laki dengan perempuan, semua ahli waris baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak yang sama sebagai ahli waris. Di dalam hukum Islam waris yang ditekankan adalah keadilan yang

¹⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2018), hlm. 132.

¹⁸ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 16.

¹⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Kewarisan Islam Dalam Dimensi Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung: 2009), hlm. 2.

berimbang, bukanlah keadilan yang sering menjadi polemik dan berdebatan diantara para ahli waris.²⁰

2. Dasar Hukum Waris Islam

Dalil kewarisan dalam Islam adalah firman Allah SWT sebagai berikut :

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا

Artinya : *Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu bapak dan kerabatnya, dan bagi wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu bapak dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan. (An-Nisa (4): 7)*²¹

3. Syarat dan Rukun Kewarisan Islam

Syarat dalam hukum kewarisan Islam yaitu:

- a. Pewaris benar-benar telah meninggal, atau dengan keputusan hakim dinyatakan telah meninggal.
- b. Ahli waris benar-benar masih hidup ketika pewaris meninggal, atau dengan keputusan hakim dinyatakan masih hidup pada saat pewaris meninggal.
- c. Benar-benar dapat diketahui adanya sebab warisan pada ahli waris, atau dengan kata lain, benar-benar dapat diketahui bahwa ahli waris bersangkutan berhak berhak waris.

²⁰ Maryati Bachtiar, "Hukum Waris Islam Dipandang Dari Perspektif Hukum Berkeadilan Gender", *Jurnal Ilmu Hukum*", Pekanbaru, Vol. 3, Nomor 1

²¹ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2014), hlm.78.

- d. Tidak ada penghalang untuk mendapatkan warisan.²²

Pada dasarnya terdapat tiga unsur yang merupakan rukun mewarisi dalam hukum kewarisan Islam adalah:

- a. Pewaris (*muwaris*) : Seseorang yang telah meninggal dan meninggalkan sesuatu yang dapat beralih kepada keluarga yang masih hidup. Dengan demikian pewaris itu adalah seseorang yang meninggal secara hakiki atau yang dinyatakan meninggal secara hukum dan meninggalkan ahli waris beserta harta peninggalan. Hukum kewarisan Islam mensyaratkan pewarisnya harus seorang yang beragama islam pada saat meninggal dunia.
- b. Ahli waris (*waris*) : Orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai pertalian darah atau pertalian perkawinan dengan pewaris dengan ketentuan mereka juga harus beragama Islam, tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris dan pula tidak terdinding karena ada ahli waris lainnya.
- c. Harta warisan : Harta peninggalan yang telah dikurangi dari pengeluaran untuk kepentingan pewaris, termasuk untuk menyelesaikan wasiat dan hutang-hutang pewaris.²³

4. Jenis-jenis ahli waris

- a. Ahli waris *Dzawil Furudh*²⁴

²² KH Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018) hlm. 20.

²³ Rachmadi Usman, *Hukum Kewarisan Islam Dalam Dimensi Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung: 2009), hlm. 70.

²⁴ Mardani, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) hlm. 36.

Mereka adalah yang mempunyai bagian yang telah ditentukan dalam Al-Quran, yaitu

- 1) Suami
- 2) Istri
- 3) Ayah
- 4) Ibu
- 5) Anak perempuan
- 6) Saudara seibu laki-laki
- 7) Saudara seibu perempuan
- 8) Nenek
- 9) Kakek

b. Ahli waris *Ashabah*

Ashabah dalam bahasa Arab ialah anak –laki-laki dari kaum kerabat dari pihak bapak. Apabila seseorang meninggal tidak mempunyai ahli waris yang memperoleh bagian tertentu (*dzawi furudh*), maka harta peninggalannya itu, semuanya diserahkan kepada *ashabah*. Akan tetapi, apabila ada diantara ahli waris mendapat bagian tertentu, maka sisanya menjadi bagian *ashabah*. Para *ashabah* yang berhak mendapat semua harta atau semua sisa, diatur menurut susunan:²⁵

- 1) Anak laki-laki
- 2) Cucu laki-laki

²⁵ *Ibid*, hlm. 38.

- 3) Bapak
- 4) Kakek
- 5) Saudara laki-laki sekandung
- 6) Saudara laki-laki seapak
- 7) Anak saudara laki-laki kandung
- 8) Anak saudara laki-laki seapak
- 9) Paman yang sekandung dengan bapak
- 10) Paman yang seapak dengan bapak
- 11) Anak laki-laki paman yang sekandung dengan bapak
- 12) Anak laki-laki paman yang seapak dengan bapak

c. Ahli waris *Dzawil Arham*

Ahli waris yang mempunyai hubungan family dengan pewaris, tetapi tidak termasuk dua golongan waris *dzawil furudl* dan *ashabah*. Diantaranya:²⁶

- 1) Cucu perempuan
- 2) Garis perempuan (*bint-bint*)

5. Bagian-Bagian Ahli Waris

a. Bagian Bapak

Bapak yaitu suami dari ibu yang melahirkannya, dengan syarat proses kelahirannya disebabkan perkawinan. Seorang bapak mendapat bagian seperenam bila pewaris mempunyai anak, baik anak laki-laki atau anak perempuan.²⁷ Ayah mendapat 1/6 dan

²⁶ *Ibid*, hlm. 41.

²⁷ *Ibid*, hlm. 121

menjadi *ashabah*, jika ada anak perempuan atau cucu perempuan dan tidak ada anak laki-laki atau cucu laki-laki.

b. Bagian ibu

Ibu ialah wanita yang melahirkannya, baik melalui perkawinan yang sah atau bukan, atau proses bayi tabung. Seorang ibu berhak mendapatkan bagian $\frac{1}{3}$, apabila pewaris tidak memiliki anak atau cucu laki-laki dari keturunan anak laki-laki.²⁸

c. Bagian Anak

Anak ialah manusia yang dilahirkan dari hubungan sperma dan ovum dalam pernikahan yang sah atau akibat *wati subhat*. Anak laki-laki mendapat semua harta warisan, apabila tidak ada pewaris yang lain namun jika ada pewaris yang lain, anak laki-laki mendapat sisa harta warisan (*Ashabah bin nafsihi*). Kemudian anak laki-laki dan perempuan bersama-sama, maka untuk bagian anak laki-laki dua kali dari bagian anak perempuan.

Sedangkan untuk anak perempuan mendapat bagian setengah apabila tidak ada anak yang lain dari harta warisan. Anak perempuan, dua orang atau lebih dan tidak ada anak laki-laki mendapat $\frac{2}{3}$ harta warisan.²⁹

²⁸ Beni Ahmad Saebani, *Fiqh Mawaris*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 146.

²⁹ Amin Husein Nasution, *Hukum Kewarisan Suatu Analisis Komparatif Pemikiran Mujtahid Dan Kompilasi Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 116.

6. Teori keadilan perspektif hukum Islam

Keadilan artinya keseimbangan antara hak kewajiban. Titik tolak kewarisan Islam adalah menyerahkan harta peninggalan kepada hak warisnya sesuai dengan ketetapan Allah Dan Rasul-Nya. Prinsip keadilan menetapkan bahwa laki-laki dan perempuan, anak kecil dan orang dewasa memiliki hak yang sama dalam memperoleh harta waris menurut pembagian hak atas harta sesuai dengan ketentuan Al-Quran dan As-Sunnah.³⁰

Keadilan yaitu keseimbangan antara hak dan kewajiban dan keseimbangan antara yang diperoleh dengan keperluan dan kegunaan. Besarnya bagian bagian laki-laki didasarkan pada kewajiban yang dibebankan kepada laki-laki (suami/ayah) yang harus membayar mahar (maskawin) dalam perkawinan, membiayai nafkah kehidupan rumah tangga dan biaya pendidikan anak-anak. Sedangkan kaum perempuan (istri/ibu) secara yuridis formal tidak dibebani pembayaran maskawin. Yang ada hanyalah menerima hak dari suami/ayah.³¹

Keadilan artinya keseimbangan antara hak dan kewajiban. Titik tolak kewarisan Islam adalah menyerahkan harta peninggalan kepada hak warisannya sesuai dengan ketetapan Allah dan Rasul-Nya. Prinsip keadilan menetapkan bahwa laki-laki dan perempuan, anak kecil dan orang dewasa memiliki hak yang sama dalam memperoleh

³¹ Mardani, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), hlm. 5.

harta waris menurut pembagian hak atas harta sesuai dengan ketentuan Al-Quran dan As-Sunnah. Adapun ayat Al-Quran yang berkaitan dengan prinsip Keadilan yaitu :

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

Artinya : *Sesungguhnya Allah menyuruh kalian menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kalian) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kalian menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepada kalian. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (QS.An-Nisa : 58)*³²

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بَدَيْنَ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kalian menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun*

³² Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm.87.

dari utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antara kalian). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kalian ridai, supaya jika seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kalian jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan kesaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguan kalian. (Tulislah muamalah kalian itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kalian jalankan di antara kalian; maka tak ada dosa bagi kalian, (jika) kalian tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kalian berjual-beli; dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kalian lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada diri kalian. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajar kalian; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah : 282)³³

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَحْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلَىٰ
أَلَّا تَعْدِلُوا اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kalian jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencian kalian terhadap sesuatu kaum mendorong kalian untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kalian kerjakan.³⁴

Keadilan adalah moderasi atau keseimbangan. Keadilan dalam pengertian *al-qisth* adalah persesuaian-persesuaian atau harmoni, yaitu :

1. Persesuaian antara ucapan dan perbuatan

³³ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm. 48.

³⁴ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm. 108.

2. Persesuaian antara iman, ilmu, dan amal
3. Persesuaian antara kemestian dan kenyataan
4. Persesuaian antara kehidupan manusia dan pemenuhan hak dan kewajibannya.³⁵

Sedangkan Pasal 852 Ayat 1 KUH Perdata menyebutkan “Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek, atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas dengan tiada perbedaan antara laki-laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran terlebih dahulu”

Ayat 2 KUH Perdata disebutkan “Mereka mewarisi bagian-bagian yang sama besarnya kepala demi kepala, jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri, mereka mewarisi pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti”.³⁶

³⁵ Beni Ahmad Saebahni, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hlm. 186.

³⁶ Zaidah Nur Rosidah, *Buku Dasar Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Surakarta: Fakultas Syari'ah IAIN Surakarta, 2014), hlm. 157.

BAB III
PRAKTIK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN DI KANTOR
NOTARIS PPAT ARYATI NURUL AINI, S.H., M.H

A. Deskripsi Umum Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H
Kartasura, Sukoharjo

Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H mulai berdiri sejak 31 Maret 2003. Beliau diangkat sebagai Notaris di kantor wilayah Jawa Tengah dan telah dilakukan pengambilan sumpah / janji Notaris berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C.357 .HT.03.01 .TH. 2003 tahun 2003¹. Kemudian diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3-X-A-2005 pada tanggal 11 Februari 2005 di kantor wilayah Sukoharjo.²

Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini terletak di Jalan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Kantor Notaris PPAT ini berdiri dengan satu lantai, terletak di dekat jalan raya. Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini mempunyai batas wilayah yaitu:

Sebelah Utara : tanah milik orang lain

Sebelah Selatan : tanah milik orang lain

Sebelah Barat : tanah milik orang lain

Sebelah Timur : tanah milik orang lain

¹ Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : C.357 .HT.03.01 .TH. 2003

² Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3-X-A-2005

Dalam dunia kenotariatan, Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini sudah terbilang lama karena sudah tahun sejak Surat Keputusan pengangkatan dikeluarkan. Sudah terdapat beberapa Lembaga Keuangan yang menjadi rekanan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, diantaranya PT. BPR Kartasura Saribumi dan PT Hajar Aswad Mubaroq.

Kantor Notaris PPAT dikelola sendiri oleh beliau dengan orang karyawannya dengan tugas masing-masing. Berikut nama-nama karyawan yang bekerja di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.³

Tabel 1: Daftar Nama Karyawan

No	Nama dan Pendidikan	Jabatan
1	Wahyu Erma Mardi Hastutik	Bagian Notaris
2	Dwi Wijayanti	Bagian Keuangan
3	Yulia Ratna Dewi	Bagian PPAT
4	Wijayanto	Bagian Kantor
5	Yuli Prasetyowati	Bagian Kantor
6	Rizal Palepi	Bagian Lapangan

Untuk fasilitas, Kantor Notaris PPAT yang mempunyai satu lantai dengan *Front Office* ruangan yang digunakan untuk bekerja karyawan dan satu ruangan untuk pimpinan Notaris PPAT. Dalam bangunan satu lantai itu

³ Wawancara dengan Ibu Yuli Prasetyowati, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian kantor, jam 10.00-11.00, tanggal 29 Juli 2020.

terdapat Inventaris yang dimiliki Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. yaitu :⁴

1. Komputer unit
2. Laptop unit
3. Printer unit
4. Set Meja dan Kursi unit
5. Ruang Tamu unit
6. Mushola unit
7. Lemari Penyimpanan berkas unit
8. AC unit
9. CCTV unit
10. Kipas Angin unit
11. Loker unit

Dari semua inventaris diatas merupakan syarat pendukung untuk melakukan pekerjaan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H.,M.H. Kantor ini sangatlah nyaman dengan lokasi yang strategis tidak jauh dari jalan raya, ditambah lagi dengan lingkungan yang bersih, tetangga yang ramah dan bangunan yang selalu menjaga kebersihan didalam maupun diluar bangunan. Tata ruang bangunan juga mendukung dengan tembok wallpaper yang warna warni serta hiasan bunga disetiap meja tamu membuat para tamu

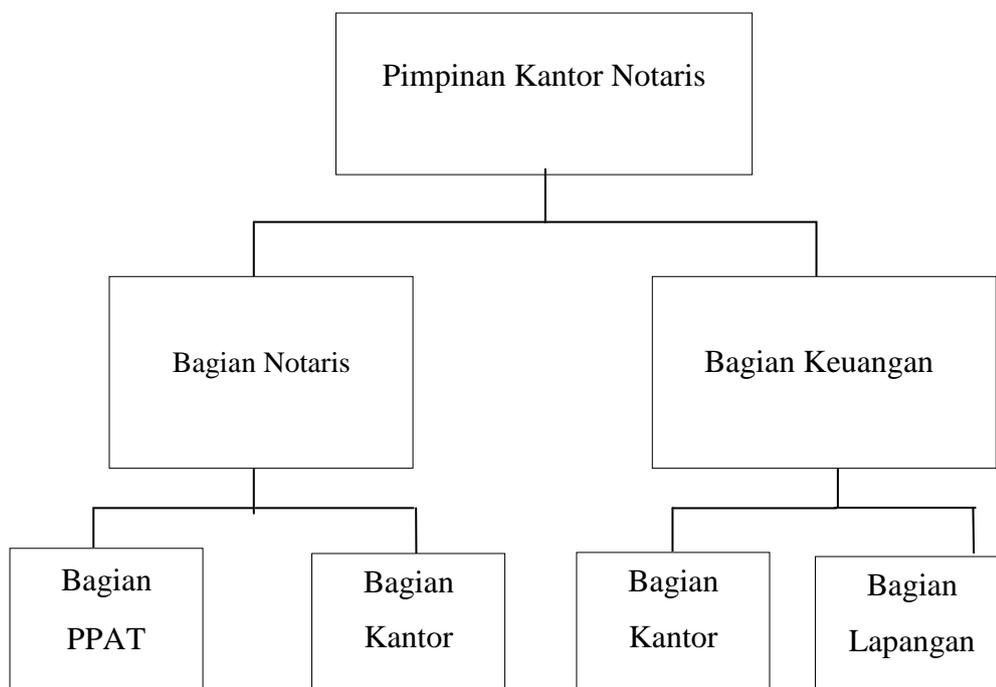
⁴ Wawancara dengan Ibu Yuli Prasetyowati, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian kantor, jam 10.00-11.00, Tanggal 29 Juli 2020

yang datang ke Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. nyaman dan menjadi daya tarik tersendiri.

B. Struktur Pengurus Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H

Struktur organisasi merupakan mekanisme formal yang menunjukkan kerangka dan susunan pola hubungan tetap antara fungsi-fungsi dari bagian-bagian maupun kedudukan orang-orang mengenai tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang berbeda dalam suatu organisasi atau lembaga lainnya. Struktur organisasi Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. adalah sebagai berikut:⁵

Tabel 2: Struktur Kantor Notaris PPAT.



⁵ Wawancara dengan Ibu Wahyu Erma Mardi Hastutik, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian Notaris, jam 11.00-12.00, Tanggal 29 Juli 2020.

Tugas masing-masing karyawan :⁶

a. Bagian Notaris

- 1) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris
- 2) Memberi penjelasan mengenai akta yang akan dibuat
- 3) Menyiapkan berkas-berkas notaris
- 4) Melengkapi persyaratan para klien
- 5) Melekatkan surat, dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta
- 6) Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta

b. Bagian Keuangan

- 1) Menghitung jumlah biaya yang akan dikeluarkan oleh para pihak dalam menangani perbuatan hukum tertentu
- 2) Mencatat pemasukan serta pengeluaran notaris PPAT

c. Bagian PPAT

- 1) Membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum
- 2) Membantu tugas pendaftaran tanah
- 3) Membuat akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

⁶ Wawancara dengan Ibu Yuli Prasetyowati, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian kantor, jam 10.00-11.00, tanggal 29 Juli 2020

d. Bagian Kantor

- 1) Membantu tugas bagian notaris PPAT
- 2) Melengkapi persyaratan-persyaratan para pihak
- 3) Memeriksa berkas-berkas notaris PPAT

e. Bagian Lapangan

- 1) Mengirim berkas Notaris PPAT

C. Jenis – jenis Akta yang Dapat Dibuat di Kantor Notaris PPAT

Dalam dunia kenotariatan Notaris dan PPAT mempunyai wewenang yang berbeda dalam pembuatan akta. Ada akta yang hanya dapat dibuat oleh Notaris dan ada akta yang dibuat oleh PPAT. Berikut jenis-jenis akta yang ada di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. :⁷

a. Akta Notaris

- 1) Akta pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum (CV, Firma, PT, Yayasan, Lembaga, dan Perkumpulan)
- 2) Akta Jaminan Fidusia
- 3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- 4) Akta Persetujuan dan Kuasa (Kuasa Untuk Menjual dan Kuasa Untuk Membeli)
- 5) Akta Wasiat
- 6) Perjanjian Perikatan Jual Beli

⁷ Wawancara dengan Ibu Wahyu Erma Mardi Hastutik, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian Notaris, jam 11.00-12.00, Tanggal 29 Juli 2020.

- 7) Akta Perjanjian Kerja Sama
- 8) Akta Pembubaran Badan Hukum (CV, Firma, PT, Yayasan, Lembaga, Perkumpulan)
- 9) Akta Pembatalan

b. Akta PPAT⁸

1) Akta Hibah

adalah suatu persetujuan dimana si penghibah, pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah.

2) Akta Jual Beli

Adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka “suatu kebendaan” yang dimaksud di atas adalah hak atas tanah.

3) Akta Pembagian Hak Bersama

Akta pembagian hak bersama dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit dari pada jumlah pemilik semula)

⁸ Wawancara dengan Yulia Ratna Dewi, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian PPAT, Jam 12.00-13.00, Tanggal 29 Juli 2020.

4) Akta Pemberian Hak Tanggungan

Adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Perjanjian antara pemberi hak tanggungan (belum tentu adalah debitur)

5) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan

Dalam blanko akta pemasukan ke dalam perusahaan yang diterbitkan BPN RI, yang dimaksud perusahaan adalah Perseroan Terbatas, isian dalam blanko akta pemasukan ke dalam perusahaan (APDP) memuat pertanyaan mengenai beberapa lembar saham yang akan didapatkan oleh orang yang menyetorkan hak atas tanah kepada PT. Badan yang memiliki saham sampai saat ini hanyalah PT, sehingga APDP tidak bisa dibuat untuk koperasi atau yayasan sebagai pihak yang akan menerima hak atas tanah.

6) Akta Tukar Menukar

Adalah suatu akta tukar menukar hak atas tanah yang menjadi barang untuk saling ditukarkan yaitu hak atas tanah yang satu dengan hak atas tanah lainnya. Jadi unsur esensial yang ada dalam perjanjian tukar menukar hak atas tanah adalah adanya pertukaran antara hak atas tanah dengan hak atas tanah.

7) Akta Pemberian HGB / Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Jenis akta yang dimana pemegang sertifikat tersebut diperbolehkan untuk membangun beragam jenis properti di atas tanah yang bukan miliknya. Tanah tersebut bisa dimiliki oleh Negara atau perorangan.

Ada beberapa hal yang dapat dilakukan dengan menggunakan jasa Kantor Notaris PPAT, yaitu :⁹

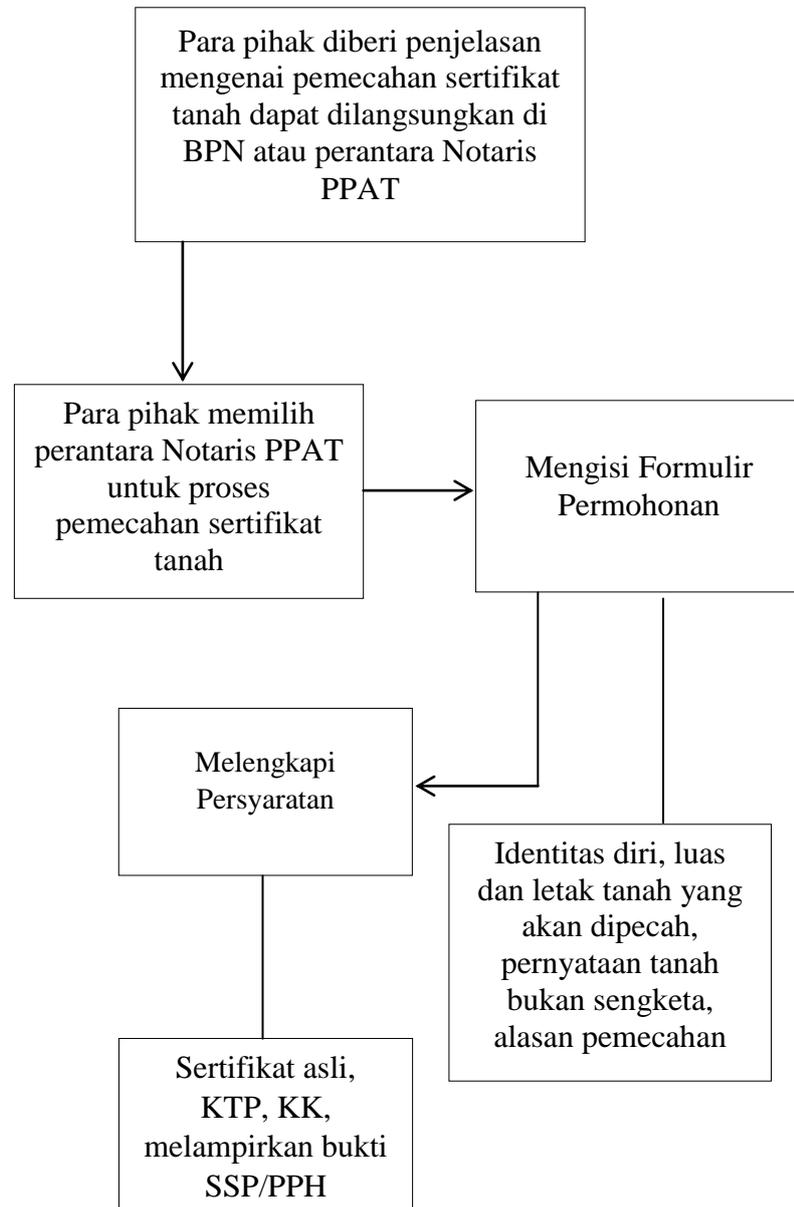
- a. Legalisasi, mengesahkan tanda tangan didepan Notaris.
- b. *Waarmerking*, mendaftarkan data para pihak di kantor Notaris PPAT.

D. Praktik Pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H.

Untuk mempermudah dalam memahami tahap-tahap yang harus dilalui dalam mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanah di hadapan kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo, penulis membuat bagan yaitu bagan ilustrasi mekanisme permohonan pemecahan sertifikat tanah.

⁹ Ibu Wahyu Erma Mardi Hastutik, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian Notaris, jam 11.00-12.00, Tanggal 29 Juli 2020.

Tabel 3 : Ilustrasi Permohonan Pemecahan Sertifikat Tanah di Hadapan Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo.



Pemecahan sertifikat tanah merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional. Notaris PPAT sendiri bertugas hanya sebagai perantara dalam pendaftaran tanah yang ditunjuk oleh para pihak karena kesibukan dan tidak mempunyai banyak waktu untuk mengurus

pemecahan sertifikat tanah, maka para pihak sepenuhnya mempercayakan langsung kepada Notaris PPAT.¹⁰

Adapun persyaratan pemecahan sertifikat tanah antara lain :¹¹

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 dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya
4. Sertifikat 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

Mekanisme permohonan pemecahan sertifikat tanah melalui kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. sebagai berikut :¹²

1. Tahap permohonan pemecahan sertifikat tanah
 - a. Mengisi identitas diri
 - b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon untuk dipecah
 - c. Pernyataan tanah tidak sengketa

¹⁰ Wawancara dengan Yulia Ratna Dewi, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian PPAT, Jam 12.00-13.00, Tanggal 29 Juli 2020.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

d. Permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan serta melampirkan sket pemecahan yang di tandatangani oleh semua ahli waris.

2. Jangka Waktu

Jangka waktu pemecahan sertifikat tanah warisann untuk waktu penyelesaiannya disesuaikan

3. Biaya untuk pemecahan sertifikat tanah warisan

Untuk biaya sendiri disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

4. Kronologis Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan

Dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan yaitu para ahli waris membuat surat keterangan ahli waris dan ditandatangani oleh semua ahli waris dari pewaris yang meninggal dunia. Kemudian disaksikan dan ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi yang mengetahui bahwa ahli waris tersebut merupakan ahli waris yang sah dari pewaris yang meninggal dunia. Kemudian surat keterangan ahli waris dimintakan penguatannya pada kantor lurah dan kantor camat ditempat pewaris meninggal dunia.¹³

Untuk memperoleh kesepakatan seluruh ahli waris perlu adanya tanda tangan sebagai bukti bahwa tanah tersebut memperoleh ijin dari

¹³ Wawancara dengan Ibu Yuli Prasetyowati, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian kantor, jam 10.00-11.00, tanggal 29Juli 2020.

seluruh ahli waris untuk di pecah.¹⁴ Namun dalam kenyataannya tanpa sepengetahuan SW tanda tangan tersebut seakan-akan dimanipulasi oleh WA selaku adik dari SW supaya dapat melengkapi persyaratan guna proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Seperti dalam wawancara dengan SW, selaku kakak dari WA yang mengatakan,

“saya merasa tidak pernah dimintai tanda tangan untuk pemecahan sertifikat tanah, yang saya heran kok tiba-tiba WA bisa melakukan pemecahan sertifikat tanpa melibatkan kakak-kakak saya yang lain”¹⁵

Pembagian tanah warisan yang semula sudah menjadi kesepakatan ahli waris tidaklah sesuai dengan kenyataan. jumlah luas yang tertera di sertifikat tersebut tidak sesuai dengan luas tanah yang WA miliki. Sesuai dengan keterangan MM yang mengatakan,

“Kesepakatan diawal dulu tidak seperti ini, yang mana luas tanah tersebut tidak sesuai dengan yang tertera pada sertifikat. untuk pembagiannya seharusnya kami juga selaku ahli waris berhak mengetahui luas tanah yang Wa peroleh.”¹⁶

Disini para ahli waris juga merasakan ketidak hati-hatian pihak Notaris PPAT dalam mengecek persyaratan yang diajukan WA dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan tersebut. Seperti keterangan HJ yang mengatakan,

“Apabila WA benar-benar mengajukan pemecahan sertifikat tanah warisan melalui Notaris PPAT, hendaknya pihak Notaris PPAT benar-benar mencari tau kebenaran mengenai persyaratan yang diajukan Wa ”¹⁷

¹⁴ Wawancara Dengan SW, pihak ahli waris, jam 15.30-16.00, Tanggal 8 Juni 2020.

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Wawancara Dengan MM, pihak ahli waris, jam 16.00-16.30, Tanggal 8 Juni 2020.

¹⁷ Wawancara Dengan HJ, pihak ahli waris, jam 16.30-17.00, Tanggal 8 Juni 2020.

Apabila dilihat dari prinsip kehati-hatian PPAT harusnya pihak PPAT disini sebagai perantara bagi pemohon hendaknya memeriksa kembali persyaratan yang diajukan WA di kantor Notaris PPAT dengan teliti serta sungguh-sungguh. Untuk proses pemecahan sertifikat tanah ini para pihak diberi penjelasan bahwa pemecahan sertifikat bisa dilakukan sendiri untuk diproses langsung di Badan Pertanahan Nasional wilayah tersebut. karena sering kali para pihak salah beranggapan bahwa turun waris, pemecahan, penggabungan itu kewenangan Notaris PPAT, sebenarnya itu salah. Jadi kewenangan PPAT adalah membuat akta saja.¹⁸

Demikian tahap-tahap yang harus dipenuhi dalam proses pemecahan sertifikat tanah di hadapan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo, antara karyawan Notaris PPAT dan para pihak.

¹⁸ Wawancara dengan Yulia Ratna Dewi, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian PPAT, Jam 12.00-13.00, Tanggal 29 Juli 2020.

BAB IV

**PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN DI KANTOR
NOTARIS PPAT ARYATI NURUL AINI, S.H., M.H DITINJAU DARI
ASAS KEADILAN HUKUM WARIS ISLAM**

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. 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. Pemecahan tanah adalah satu bidang tanah yang sudah di daftar dan memiliki sertifikat atas nama pewaris kemudian ahli waris ingin memecah tanah tersebut yang masing-masing merupakan bagian baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah tentunya ada syarat yang

harus dipenuhi, salah satu syarat dalam pemecahan sertifikat tanah adalah keterlibatan para ahli waris dalam pemecahan sertifikat tanah.

Peran ahli waris dalam pemecahan sertifikat tanah ialah untuk permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan yang ditanda tangani semua ahli waris. PPAT sebagai perantara para pihak dalam permohonan pemecahan tanah yang tidak punya banyak waktu untuk mengurus administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

A. Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H.,M.H.

Jenis-jenis akta dalam PPAT harus dibuat sesuai dengan peraturan yang ada. Tugas dari PPAT salah satunya membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendaftaran tanah beserta bukti-bukti yang akan digunakan untuk dasar perubahan pendaftaran tanah. Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo dalam menjalankan tugasnya sebagai perantara yang akan melakukan permohonan pemecahan tanah sudah dipercaya langsung oleh para pihak dan telah dianggap sudah memenuhi persyaratan.¹

Dalam proses pengajuan permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan. pemohon datang sendiri ke kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo untuk mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan. Untuk mengajukan permohonan pemecahan sertifikat

¹ Yulia Ratna Dewi, karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., bagian PPAT, Jam 12.00-13.00, Tanggal 29 Juli 2020.

tanah warisan, para pihak harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak kantor Notaris PPAT. Persyaratan yang harus dipenuhi yaitu mengisi formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon, surat kuasa apabila dikuasakan, surat keterangan waris apabila tanah tersebut tanah warisan, fotocopy identitas pemohon (KTP, KK), sertifikat asli, bukti SSP/PPH, Permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan serta melampirkan sket pemecahan yang ditandatangani oleh semua ahli waris. Setelah itu bagian kantor akan menyerahkan persyaratan yang sudah lengkap kepada bagian PPAT, kemudian bagian PPAT akan memeriksa persyaratan tersebut untuk diperiksa kelengkapannya. Dan memerintahkan bagian lapangan untuk mengirim berkas-berkas berupa permohonan pemecahan sertifikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah tersebut.²

Kemudian pihak Notaris PPAT menjelaskan mengenai syarat-syarat dan mekanisme yang berhubungan dengan permohonan pemecahan sertifikat tanah yang diajukan oleh para pihak. Apabila berkas-berkas tersebut sudah benar dan lengkap selanjutnya akan diproses di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah tersebut. Dengan adanya kelengkapan persyaratan tersebut maka Notaris PPAT berhak menjadi perantara dalam pengajuan permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan sesuai peraturan yang ada.

Untuk biaya pemecahan sendiri sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku

² *Ibid.*

pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Mengenai jangka waktu pemecahan untuk pewarisan penyelesaiannya disesuaikan dengan banyaknya tanah yang akan dipecah.³

Prosedur pengajuan permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan tersebut memberikan gambaran yang jelas mengenai langkah-langkah pemohon yang ingin mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanah melalui perantara kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo. Mulai dari datang langsung di kantor Notaris PPAT, pengajuan permohonan, memenuhi persyaratan serta kelengkapannya, sampai dengan realisasi permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan yang telah diatur sedemikian rupa sesuai dengan pedoman yang telah ada. Peranan kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. telah dirasakan manfaatnya oleh masyarakat. Manfaat yang telah dirasakan oleh masyarakat yaitu memberikan pelayanan jasa dalam membuat akta otentik sebagai bukti yang akurat serta memberikan penjelasan bagi masyarakat yang kurang memahami persoalan tentang perbuatan hukum tertentu.

Dalam praktik pemecahan sertifikat tanah warisan yang dibantu oleh Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H pihak ahli waris pertama-tama membuat surat keterangan ahli waris yang isinya berupa keterangan bahwa ahli waris tersebut benar-benar ahli waris sesungguhnya dari pewaris yang meninggal dunia. Untuk pembuatan surat keterangan ahli waris tersebut disaksikan dan di tandatangani oleh 2 orang saksi yang dipercayai oleh ahli

³ *Ibid.*

waris. Setelah itu surat keterangan ahli waris tersebut dikuatkan dengan kesaksian perangkat desa setempat dimana pewaris tersebut meninggal. Dan tidak lupa tanda tangan seluruh ahli waris dari pewaris yang meninggal dunia.⁴

Namun dalam keterangan salah satu ahli waris yang berinisial SW mengatakan,

“saya merasa tidak pernah dimintai tanda tangan untuk kesepakatan pemecahan sertifikat tanah warisan. Tetapi tiba-tiba WA bisa melakukan pemecahan sertifikat tanpa melibatkan kakak-kakak saya yang lain”

bahwa dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan, SW selaku ahli waris tidak dilibatkan. Keterlibatan serta tanda tangan seluruh ahli waris disini sangatlah berpengaruh untuk memperoleh ijin pemecahan tanah dari seluruh ahli waris. Apabila surat keterangan ahli waris ini telah selesai dan sesuai ketentuan yang mengaturnya, barulah Notaris PPAT dapat menjadikan surat ini sebagai dasar bertindak para ahli waris. Karena syarat sah suatu perjanjian adalah berwenang atau tidak berwenang subjek hukum dalam perjanjian tersebut.⁵

Mengenai persyaratan yang diajukan pemohon melalui kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. harusnya di periksa dengan hati-hati guna memastikan kebenaran dokumen yang disampaikan pemohon. serta teliti agar tidak menimbulkan permasalahan antara pihak-pihak yang terlibat.

⁴ Wawancara dengan Ibu Yuli Prasetyowati, Karyawan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H., Bagian Kantor, Jam 10.00 - 11.00, Tanggal 29 Juli 2020.

⁵ Agustan leny dan khairulnas, *Panduan Notaris PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), hlm 34.

Seperti keterangan dari salah satu ahli waris yang berinisial HJ yang menyatakan,

“Apabila WA benar-benar mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan melalui Notaris PPAT, hendaknya pihak Notaris PPAT harus cermat dalam mencari tau kebenaran mengenai persyaratan yang diajukan WA”

Jika dilihat dari prinsip kehati-hatian seharusnya pihak Notaris PPAT harus meneliti dengan sungguh-sungguh serta mencari kebenaran mengenai persyaratan yang diajukan WA di kantor Notaris PPAT. Mengenai kebenaran persyaratan untuk pemecahan sertifikat tanah warisan sangat penting bagi kelanjutan proses pemecahan. Apabila ada salah satu persyaratan yang tidak lengkap atau diragukan kebenarannya tentunya sangat merugikan bagi ahli waris tersebut. Pasal tentang kehati-hatian diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 54 ayat (1) yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat dan catatan yang lainnya pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuan⁶

B. Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H. Ditinjau Dari Asas Keadilan Hukum Islam

Dalam proses pemecahan sertifikat tanah terdapat beberapa persesuaian yang berkaitan dengan keadilan saat proses pemecahan sertifikat tanah. Keadilan merupakan salah satu bentuk kode etik PPAT yang wajib diterapkan dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang membantu

⁶ Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor Tahun 2006.

masyarakat. Terdapat juga beberapa ayat yang mengandung asas keadilan yang salah satunya berhubungan dengan kode etik PPAT. Persesuaian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Persesuaian antara ucapan dan perbuatan

Untuk proses pemecahan sertifikat tanah melalui PPAT ada ketentuan yang menyatakan bahwa proses pemecahan sertifikat tanah warisan haruslah melibatkan seluruh ahli waris dan saksi yang mampu bersikap adil. Dalam praktiknya, pihak PPAT maupun pemohon pemecah tidak melibatkan ahli waris lainnya untuk proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Sebagaimana dalam Al-Quran surat Al- Maidah ayat 8 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا
اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

*Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kalian jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencian kalian terhadap sesuatu kaum mendorong kalian untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kalian kerjakan.*⁷

Ayat ini mengandung perintah yang sifatnya mewajibkan semua para pihak yang terlibat dalam suatu urusan (pemecahan sertifikat tanah warisan) untuk selalu dijalan yang benar dan selalu ingat kepada Allah. Berikanlah keterangan yang sejelas-jelasnya dan seadil-adilnya. Para pihak Notaris PPAT

⁷ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm. 108.

hendaknya memberikan penjelasan yang mudah dipahami oleh semua orang, karena tidak semua orang menempuh pendidikan yang tinggi.

Berbuat adilah sesama umat Islam, umat Islam disini adalah pihak Notaris PPAT dan para ahli waris. apabila kamu dapat berbuat adil dengan sesama umat Islam maka kalian akan mendapat ridho dari Allah. Karena Allah dapat mengetahui apa yang kalian (pihak Notaris PPAT) kerjakan dalam membantu proses pemecahan sertifikat tanah warisan.

2. Persesuaian antara iman, ilmu, dan amal

PPAT sebagai pejabat umum sebelum menjabat sebagai pejabat umum, wajib disumpah jabatan agar selalu ingat kepada Allah SWT. Dalam menjalankan tugas PPAT tentunya memiliki bekal ilmu yang berpedoman pada peraturan yang ada. Namun dalam praktiknya, PPAT tidak mengamalkan ilmu kode etik PPAT yang di dalamnya terdapat larangan dan kewajiban selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan membantu masyarakat dalam suatu urusan tertentu. Sebagaimana dalam Al-Quran surat Al- Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ

أَلَا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kalian menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun dari utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antara kalian). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kalian ridai, supaya jika seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kalian jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan kesaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguan kalian. (Tulislah muamalah kalian itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kalian jalankan di antara kalian; maka tak ada dosa bagi kalian, (jika) kalian tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kalian berjual-beli; dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kalian lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada diri kalian. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajar kalian; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah : 282)⁸

Ayat ini mengandung perintah mengenai pentingnya menuliskan suatu urusan yang sifatnya wajib seperti halnya pemecahan sertifikat tanah warisan di kantor Notaris PPAT. Disini salah satu tulisan yang dipercayai masyarakat sebagai bukti yang kuat atas perbuatan hukum ialah Notaris PPAT. Apabila dalam ada diantara kalian yang tidak dapat menulis atau kurang memahami suatu tulisan, hendaknya kalian memilih wali yang jujur serta dapat menyampaikan amanat yang mudah dimengerti oleh semua pihak. Untuk hal

⁸ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm. 48.

ini para ahli waris memilih kantor notaris PPAT untuk menjadi perantara bagi pemohon pemecah sertifikat tanah warisan harus berbuat jujur dan terbuka antara para pihak ahli waris.

Carilah dua orang laki-laki yang berkal sehat dan adil untuk menjadi saksi. Atau kalian boleh mencari saksi laki-laki dan dua orang perempuan yang kalian percayai serta mampu menjaga amanat. Kalian (saksi) apabila diutus menjadi saksi janganlah kalian menolaknya. Saksi-saksi dalam hal ini ialah saudara kalian atau perangkat desa setempat yang kalian percayai. Sebagai pejabat umum yang dipercayai masyarakat dan saksi yang diberi amanat jangan saling menyulitkan, apabila kalian mempersulit suatu urusan maka kalian akan dianggap tidak taat kepada Allah.

Dan taatlah kepada Allah dengan senantiasa menjalankan kewajibannya dan menjauhi larangannya. Kewajiban Notaris PPAT disini salah satunya memberikan jasa serta keterangan yang sejelas-jelasnya dan mampu dipercaya oleh masyarakat sebagai pengguna jasa. Karena Allah maha mengetahui segala sesuatu, maka dari itu tidak ada satupun yang luput dari pengetahuan-Nya.

3. Persesuaian antara kemestian dan kenyataan

Pada Pasal 53 ayat (3) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 dijelaskan bahwa dalam pembuatan akta PPAT salah satunya harus menghadirkan para pihak serta menyertakan dokumen pendaftaran yang sebenar-benarnya. Dalam hal ini pihak pemohon

serta PPAT tidak menghadirkan ahli waris untuk proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Sebagaimana dalam Al-Quran surat An- Nisa ayat 58

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

Sesungguhnya Allah menyuruh kalian menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kalian) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kalian menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepada kalian. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.⁹

Dengan jelas bahwa Allah memerintahkan kalian (Notaris PPAT) selaku Pejabat umum yang bertugas membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu untuk membantu menyelesaikan masalah yang ada di masyarakat. Selaku pejabat umum yang membawahi sesuatu urusan pemerintah disini maksudnya Notaris PPAT. Dengan demikian PPAT wajib taat terhadap peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah yang mencakup kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi. Dalam hal ini PPAT sebagai perantara pemecahan sertifikat tanah harus menyampaikan amanat yang sebenar-benarnya kepada para pihak dan harus mampu bersikap adil tanpa berpihak kepada salah satu pihak.

4. Pesesuaian antara kehidupan manusia dan pemenuhan hak dan kewajibannya

Pemenuhan hak disini ialah para ahli waris berhak mengetahui proses pemecahan sertifikat tanah warisan serta berhak dihadirkan dalam proses

⁹ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm. 87.

tersebut. Untuk kewajiban PPAT disini ialah memeriksa persyaratan yang diajukan pemohon dengan kehati-hatian serta memanggil para pihak yang melakukan pemecahan sertifikat tanah warisan. Sebagaimana Al- Quran surat An-Nisa ayat 7

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا

Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu bapak dan kerabatnya, dan bagi wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu bapak dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan.¹⁰

Di dalam ayat ini dijelaskan bahwa ahli waris laki-laki maupun ahli waris perempuan mempunyai hak dan bagian yang sama dari harta peninggalan orang yang sudah meninggal. Walaupun itu yang meninggal ibu atau bapak, ataupun keluarga yang lain. Besar kecil bagian sudah ditentukan oleh Allah. Dalam hal ini ahli waris WA selaku ahli waris telah melakukan proses pemecahan sertifikat tanah warisan tanpa melibatkan ahli waris lainnya. Hal tersebut tentunya sangat merugikan pihak yang tidak dilibatkan, karena ahli waris tidak mengetahui secara jelas pemecahan sertifikat tanah warisan peninggalan pewaris.

Dalam hal ini seharusnya asas keadilan serta prinsip kehati-hatian dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan harus lebih diperhatikan lagi oleh pihak-pihak yang terlibat. Kemudian sebagai saudara kandung selaku ahli waris harus saling terbuka dalam urusan pemecahan sertifikat

¹⁰ Dapertemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bekasi: Cipta Bagus Segar, 2014), hlm.78.

tanah warisan sehingga tidak menimbulkan permusuhan antara umat Islam hanya karena harta warisan yang sifatnya semu. Berdasarkan analisa diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa tinjau hukum Islam terhadap proses pemecahan sertifikat tanah dihadapan Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. tidak sesuai dengan Al-Quran dan peraturan pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat yang menjadi perantara permohonan pemecahan sertifikat tanah warisan dan menjadi saksi bagi para pihak ahli waris. Akan tetapi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan antara lain sebagai berikut :

- a. PPAT harus melakukan kewajiban yang sesuai peraturan pejabat pembuat akta tanah.
- b. Pihak Notaris PPAT walaupun hanya sebagai perantara serta saksi proses pemecahan sertifikat tanah warisan, haruslah tetap berhati-hati dalam mencari kebenaran dokumen yang diajukan pemohon.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian mengenai proses pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo, peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses tahapan yang harus ditempuh oleh pemohon pemecahan sertifikat tanah yang ingin mengajukan pemecahan sertifikat tanah di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. yaitu pemohon datang langsung ke kantor Notaris PPAT kemudian melengkapi persyaratan. Setelah itu bagian kantor akan memberikan persyaratan tersebut ke bagian PPAT untuk diperiksa kelengkapannya. Setelah semua lengkap dan benar, bagian PPAT akan menyerahkan semua persyaratan ke bagian lapangan untuk di proses ke kantor badan pertanahan nasional wilayah tersebut. Namun disini ditemukan bahwa pemohon pemecah tidak melibatkan seluruh ahli waris untuk proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Padahal keterlibatan seluruh ahli waris tersebut guna untuk memperoleh persetujuan tanda tangan surat keterangan pemecahan dari seluruh ahli waris.
2. Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., M.H. ditinjau Dari Asas Keadilan Hukum Islam. Terdapat beberapa persesuaian yang berkaitan dengan proses

pemecahan sertifikat tanah. Ada juga beberapa ayat yang sifatnya umum kemudian akan dianalisis sebagai dasar Hukum Islam mengenai asas keadilan dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan. Persesuaian pertama ialah persesuaian antara ucapan dan perbuatan membahas tentang ketentuan dalam proses pemecahan sertifikat tanah. Yang kedua persesuaian antara iman, ilmu, dan amal membahas tentang peran PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Yang ketiga persesuaian antara kemestian dan kenyataan membahas soal peraturan dalam proses pemecahan sertifikat tanah. Keempat yaitu persesuaian antara kehidupan manusia dan pemenuhan hak kewajibannya yang membahas tentang hak ahli waris untuk diikut sertakan dalam proses pemecahan sertifikat tanah dan kewajiban PPAT dalam melaksanakan tugasnya harusnya sesuai dengan kode etik PPAT. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa proses pemecahan sertifikat tanah di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian serta asas keadilan Hukum Islam di karenakan dalam mekanismenya seharusnya melibatkan seluruh ahli waris tetapi dalam praktinya ahli waris tidak dilibatkan dalam proses tersebut.

B. Saran

Dari hasil penelitian ini, maka ada beberapa saran dari penulis untuk pihak Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H. Kartasura, Sukoharjo yaitu :

1. Kepada pihak Notaris PPAT perlu adanya penjelasan secara *detail* kepada masyarakat mengenai pemecahan sertifikat tanah yang lebih jelasnya bisa dapat dilangsungkan di badan pertanahan nasional wilayah tersebut. Untuk pengajuan permohonan pemecahan sertifikat hendaknya dihadirkan semua para pihak ahli waris untuk mengetahui mekanisme yang sebenarnya.
2. Kepada pemohon pengajuan pemecahan sertifikat tanah selaku ahli waris, untuk lebih terbuka dan bersikap adil kepada ahli waris lainnya. Memberikan syarat-syarat untuk pengajuan pemecahan sertifikat tanah sesuai peraturan yang ada dan sebaiknya sebelum mengambil keputusan alangkah lebih baik di musyawarahkan bersama seluruh ahli waris yang juga mempunyai hak atas tanah warisan.

Daftar Pustaka

- Agustan, Leny, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, Yogyakarta : UII Press Yogyakarta, 2018.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Amin, Suma Mohammad, *Keadilan Hukum Waris Islam Dalam Pendekatan Teks dan Konteks*, Jakarta : Rajawali Press, 2013.
- Anita, Sofiana, “Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya”, *Jurnal*, diterbitkan, Fakultas Hukum Unissula, Semarang, 2017.
- Arikunto, Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Edisi Revisi, Jakarta : PT Rineka Cipta, 2006.
- Asy'ari, Mus, *Manusia Pembentuk Kebudayaan Dalam Al-Qur'an*, Yogyakarta : Lesfi, 1992.
- Bachtiar, Maryati, Hukum Waris Islam Dipandang Dari Perspektif Hukum Berkeadilan Gender, *Jurnal Ilmu Hukum*, Pekanbaru, Vol. 3, Nomor 1.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Waris Islam*, Yogyakarta : UII Pres, 2018
- Bungin, M. Burhan, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Jakarta : Kencana, 2013.
- Dapertemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Bekasi : Cipta Bagus Segara, 2014.
- Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta : Prenada Media, 2005.
- Dewi, Yulia Ratna, Bagian PPAT, *Waancara Pribadi*, 29 Juli 2020, 12.00-13.00 WIB.
- Kenotariatan Program Pascasarjana dan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.
- Kaelan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Interdisipliner*, Yogyakarta : Paradigma, 2012.

- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. Ke 2, Bandung : jalumni, 1986.
- Hendry Dwicahyo Wanda dan Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *jurnal Hukum JH lus Quia lustum Faculty of Law*, Vol. 24, Universitas Islam Indonesia, 2018.
- HJ, Ahli Waris, *Wawancara Pribadi*, 8 Juni 2020, 16.30-17.00 WIB
- Leny Agustan dan khairulnas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, Yogyakarta : UII Press, 2018.
- Mardi, Hastutik Wahyu Erma, Bagian Notaris, *Wawancara Pribadi*, 29 Juli 2020, 11.00-12.00 WIB.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi. Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2006.
- Lubi, Amin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : CV. Manjar Maju, 2012.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1991.
- MM, Ahli Waris, *Wawancara Pribadi*, 8 Juni 2020, 16.00-16.30 WIB.
- Mardani, *Hukum Kewarisan Islam Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pres, 2015.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media, 2010.
- Nasution, Amin Husein, *Hukum Kewarisan Suatu Analisis Koparatif Pemikiran Muftahid Dan Kompilasi Hukum Islam*, Jakarta : Rajawali Pers, 2012.
- Nasution, S, *Metode Research* (Penelitian Ilmiah), Jakarta : Bumi Aksara, 1996.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasa*, Jakarta : Rajawali Pers, 1993.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Nomor 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peranginangin, Effendi, *Hukum Agraria DI Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali Pres, 2007.
- Perangin, Effendi, *Hukum Waris*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Prasetyowati, Yuli, Bagian Kantor, *Wawancara Pribadi*, 29 Juli 2020, 10.00-11.00 WIB.
- Prastowo, Andi, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Pendidikan*, Yogyakarta: Ar-ruzz Media, 2001.
- Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Bandung : Alfabeta, 2013.
- Soeharto, Irawan, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2004.
- SW, Ahli Waris, *Wawancara Pribadi*, 8 Juni 2020, 15.30-16.00 WIB.
- Rohadi, Kartika Uun, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus Di Kabupaten Sukoharjo)”, *Skripsi*, diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2008.
- Romadhon, Muhammad Bilal Kurnia, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat”, *Skripsi*, diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2016.
- Rosidah, Zaidah Nur, *Buku Dasar Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Surakarta : Fakultas Syariah IAIN Surakarta, 2014.
- Saebani, Beni Ahmad, *Fiqh Mawaris*, Bandung : Pustaka Setia, 2009.
- Soeharto, Irawan, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya. 2004.

- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media Group, 2010.
- Suryaningsih, Listianita Renny, “Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersamja Tanah Warisan Di Surakarta”, *Jurnal*, diterbitkan, Fakultas Hukum UNS, Surakarta, 2015.
- Umar, Husain, *Metode Riset Bisnis*, Jakarta : Gramedia Pustaka Umar, 2004.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, 2003.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Kewarisan Islam Dalam Dimensi Kompilasi Hukum Islam*, Bandung, 2019.
- Fikri dan wahidin dan Fikri, “Konsepsi Hukum Waris Islam Dan Hukum Waris Adat (Analisis Kontekstualisasi Dalam Masyarakat Bugis)”, *Jurnal Al-Ahkam*, Diterbitkan Fakultas Syariah IAIN Surakarta, 2016.
- Widodo, Anton, “Proses Penyelesaian Sengketa Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dimiliki Oleh Dua Orang”, *Skripsi*, diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2018.
- Yusuf, A. Muri, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Ed. 1 Cet. 4, Jakarta : Kencana, 2017.

LAMPIRAN

Lampiran 1

Pedoman Wawancara dengan Pihak Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH.

1. Siapa nama lengkap Anda ?
2. Apakah jabatan Anda di Kantor Notaris PPAT Aryati Nurul Aini S.H., MH ?
3. Apa yang anda ketahui tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?
4. Apa tugas dan kewenangan PPAT ?
5. Ada berapa jenis-jenis akta PPAT ?
6. Apa itu Legalisasa ?
7. Apa itu Warmerking ?
8. Apa yang Anda ketahui tentang pemecahan sertifikat tanah warisan ?
9. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pemecahan sertifikat tanah warisan ?
10. Berapa jangka waktu dalam proses pemecahan sertifikat tanah ?
11. Bagaimana mekanisme pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini ?
12. Apakah peran Notaris PPAT Aryati Nurul Aini dalam proses pemecahan sertifikat tanah warisan ?
13. Seberapa penting peran ahli waris dalam pemecahan sertifikat tanah ?
14. apa tahap selanjutnya setelah semua persyaratan pemecahan sertifikat tanah sudah lengkap ?
15. Apakah bisa dalam pemecahan sertifikat tanah tidak melalui PPAT ?
16. Berapa biaya yang harus dikeluarkan dalam proses pemecahan sertifikat tanah ?
17. Adakah kendala dalam menangani proses pemecahan sertifikat tanah warisan ?

Lampiran 2

Transkrip wawancara dengan Pihak Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH. Kartasura, Sukoharjo.

Nama Informan : Yulia Ratna Dewi

Jabatan Informan : Bagian PPAT

Tanggal Wawancara : 29 Juli 2020

Tempat Wawancara : Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH.

Topik Wawancara : Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di
Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH.

1. Apa yang anda ketahui tentang pemecahan sertifikat tanah ?
permohonan pembagian tanah milik pewaris yang akan di pecah oleh ahli waris yang di dapat secara utuh. suatu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
2. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan pemecahan tanah ?
Syaratnya ya sertifikat tanah asli, KK, KTP, bukti ssp/pph, tapak kavling dari BPN, surat ijin mohon pemecahan yang sudah disetujui oleh seluruh ahli waris beserta alasan mengapa ingin memecah.
3. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH.?

Prosesnya pemohon datang ke kantor notaris ppat, kemudian menyiapkan persyaratan yang sudah ditentukan oleh notaris ppat. Kemudian akan di cek lagi oleh karyawan notaris ppat. Apabila sudah lengkap dan benar maka akan di kirim di kantor BPN setempat untuk tindak lanjuti.

4. Apa alasan para pihak memilih Notaris PPAT sebagai perantara pengajuan permohonan pemecahan sertifikat tanah ?

Karena dianggap mempersingkat waktu, ya mungkin banyak kesibukan jadi tidak sempat untuk mengurus sendiri.

5. Apakah bisa dalam pemecahan sertifikat tanah tidak melibatkan ahli waris yang bersangkutan ?

Tidak bisa, peran seluruh ahli waris disini ialah untuk mendapat persetujuan pecah dan apabila setuju akan di mintai tanda tangan sebagai bukti bahwa ahli waris menyetujui untuk dipecah.

6. Berapa jangka waktu untuk pemecahan sertifikat tanah ?

Untuk jangka waktunya sendiri pihak notaris juga belum bisa menjajikan berapa jangka waktu untuk pemecahan, untk lebih jelasnya kami menyarankan untuk Tanya lagsung ke BPN setempat.

7. Apakah faktor penghambat dalam proses pemecahan sertifikat tanah ?

Untuk faktor penghambatnya ialah kecurangan dari beberapa pihak dalam menyerahkan persyaratan di kantor notaris ppat. Kemudian

dalam hal memberikan keterangan yang kurang jelas kepada pihak kami.

Transkrip wawancara dengan Pihak Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH. Kartasura, Sukoharjo.

Nama Informan : Yuli Prasetyowati

Jabatan Informan : Bagian Kantor

Tanggal Wawancara : 29 Juli 2020

Tempat Wawancara : Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH.

Topik Wawancara : Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan di
Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH.

1. Apa yang anda ketahui tentang proses pemecahan sertifikat tanah ?

Pemecahan itu bentuknya permohonan. permohonan pembagian tanah warisan oleh para ahli waris yang di dapat secara utuh. Satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

2. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses pemecahan sertifikat tanah ?

Untuk persyaratannya pertama-tama mengisi formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan, kemudian fotocopy identitas pemohon seperti KTP dan KK, sertifikat asli atas nama pemilik tanah, surat ijin

pemecahan tanah dan menyebutkan alasan pemecahan yang ditanda tangani seluruh ahli waris, serah melampirkan bukti SSP/PPH, dan tapak kavling dari kantor pertanahan wilayah tersebut.

3. Bagaimana proses pengajuan permohonan pemecahan sertifikat tanah ?

Untuk proses pemecahan sertifikat tanah, awalnya para pihak diberi penjelasan bahwa pemecahan sertifikat dapat diproses langsung di Badan Pertanahan Nasional. Setelah para pihak setuju untuk memilih PPAT sebagai perantara pemecahan, akan diminta memenuhi persyaratan. Apabila persyaratan itu sudah lengkap akan diperiksa lagi oleh bagian kantor. Kemudian bagian kantor akan menyerahkan persyaratan yang sudah lengkap tadi kepada bagian PPAT, kemudian bagian PPAT akan memeriksa persyaratan tersebut untuk diperiksa kelengkapannya. Setelah semuanya dirasa benar maka bagian PPAT akan memerintahkan bagian lapangan untuk mengirim berkas-berkas berupa permohonan pemecahan sertifikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah tersebut.

4. Apakah pada saat para pihak datang ke Notaris PPAT untuk melakukan permohonan pemecahan sertifikat tanah diberi penjelasan terlebih dahulu ?

Iya tentu kita beri penjelasan terlebih dahulu, karena banyak dari klien kita yang salah pendapat mengenai pemecahan sertifikat tanah. Padahal dengan datang langsung ke BPN para pihak akan lebih memahami proses pemecahan yang sebenarnya. Kita menjelaskan bahwa PPAT hanya sebagai perantara saja.

5. Kenapa harus diberi penjelasan ?

Ya karena itu tadi, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap persoalan mengenai tanah. Kemudian bagaimana mengatasinya serta mekanisme yang sesuai aturan.

6. Apakah pemecahan sertifikat tanah termasuk kewenangan Notaris PPAT ?

Sebenarnya pemecahan itu bukan kewenangan Notaris PPAT. Kalau pun misalnya ada klien yang mengajukan permohonan pemisahan, kami hanya sekedar perantara saja.

7. Apakah ada faktor yang menyebabkan proses pemecahan sertifikat tanah terhambat ?

Faktor penghambatnya yaitu klien memanipulasi data, misalnya memalsukan tanda tangan para pihak yang seharusnya terlibat. Tanda tangan itu ternyata yang menandatangani pihaknya sendiri.

Lampiran 3

Pedoman Wawancara dengan Para Pihak Ahli Waris.

1. Siapa nama anda ?
2. Apa hubungan anda dengan WA ?
3. Apakah anda tau kalau WA melakukan pemecahan sertifikat tanah warisan di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH ?
4. Apakah anda merasa dirugikan atas tindakan WA ?
5. Apakah anda tau luas sesungguhnya yang tercantum dalam sertifikat tersebut ?
6. Menurut anda apakah WA berhak mendapatkan bagian dengan luas yang tertera di sertifikat tanah tersebut ?
7. Bagaimana bisa anda merasa tidak ada keadilan dalam proses pemecahan tanah tersebut ?

Lampiran 4

Transkrip wawancara dengan Pihak Ahli Waris di Kartasura, Sukoharjo

Nama Informan : Sri Wahyuni Widayati

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Tanggal Wawancara : 8 Juni 2020

Tempat Wawancara : Pandean Rt03/01, Ngadirejo, Kartasura

Topik Wawancara : Pemecahan sertifikat tanah warisan

1. Siapakah nama anda ?

Sri wahyuni widayati

2. Apa hubungan anda dengan WA ?

WA adalah adik laki-laki saya

3. Apakah anda tau kalau WA melakukan pemecahan sertifikat tanah warisan di

Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH ?

Saya sama sekali tidak mengetahui kalau dia melakukan pemecahan lewat perantara Notaris PPAT

4. Apakah anda merasa dirugikan atas tindakan WA ?

Sangat dirugikan, karena saya tidak tahu berapa luas yang sebenarnya yang dia dapatkan. Yang saya heran luas yang tertera di sertifikat tanah tersebut tidak sebanding dengan pembatasan area tanah yang WA miliki

5. Menurut anda apakah WA berhak mendapatkan bagian dengan luas yang tertera di sertifikat tanah tersebut ?

Menurut saya berhak ya mbak, WA berhak mendapatkan bagian dengan jumlah luas yang tertera di sertifikat itu. Disisi lain WA juga tidak berhak menentukan sendiri besarnya luas yang dia peroleh. Yang tidak berhak lagi WA mengambil bagian lagi diluar luas yang tertera di sertifikat tanah

6. Bagaimana bisa anda merasa tidak ada keadilan dalam proses pemecahan tanah tersebut ?

Yang pertama dalam menentukan jumlah luas diluar sertifikat milik WA, kemudian dalam mekanisme pemecahan seharusnya saya selaku ahli waris harus dilibatkan juga tidak hanya satu pihak saja. Disini saya juga merasa tidak pernah dimintai tanda bukti bahwa saya menyetujui soal ijin pemecahan tanah

Transkrip wawancara dengan Pihak Ahli Waris di Kartasura, Sukoharjo

Nama Informan : Maria Mardiningsih
Pekerjaan : Ibu rumah tangga
Tanggal Wawancara : 8 Juni 2020
Tempat Wawancara : Pandean Rt03/01, Ngadirejo, Kartasura
Topik Wawancara : Pemecahan sertifikat tanah warisan

1. Siapa nama anda ?

Nama saya maria mardiningsih

2. Apa hubungan anda dengan WA ?

Saudara kandung saya, lebih jelasnya adik laki-laki saya

3. Apakah anda tau kalau WA melakukan pemecahan sertifikat tanah warisan di

Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH ?

Saya hanya sebatas dikasih tau kalau WA mau memecah tanah sendiri dengan bagian sesuai kesepakatan. Tapi kalau untuk proses pemecahannya saya sama sekali tidak mengetahuinya

4. Apakah anda tau luas sesungguhnya yang tercantum dalam sertifikat tersebut ?

Kalau saya tidak tau. Saya Cuma bingung saja kok luas tanah yang dia batasi dan dia akui milik WA paling banyak sendiri luasnya. Kok tidak sesuai dengan kesepakatan awal dulu.

5. Menurut anda apakah WA berhak mendapatkan bagian dengan luas yang tertera di sertifikat tanah tersebut ?

Menurut saya dia berhak mendapat bagian tanah tersebut karena WA juga selaku ahli waris, tetapi `dia tidak menentukan sendiri besarnya luas yang dia dapatkan

6. Bagaimana bisa anda merasa tidak ada keadilan dalam proses pemecahan tanah tersebut ?

Saya merasa dia sudah mendahului memecah sendiri, tidak melibatkan saya kemudian dengan luas yang dia peroleh itu saya merasa kok tidak sesuai kesepakatan di awal. Untuk akses jalan masuk saja saya hanya mendapat 1 meter saja. Saya merasa itu tidak adil

Transkrip wawancara dengan Pihak Ahli Waris di Kartasura, Sukoharjo

Nama Informan : Harjanti
Pekerjaan : Ibu rumah tangga
Tanggal Wawancara : 8 Juni 2020
Tempat Wawancara : Pandean Rt03/01, Ngadirejo, Kartasura
Topik Wawancara : Pemecahan sertifikat tanah warisan

1. Siapa nama anda ?

Harjanti

2. Apa hubungan WA dengan anda ?

Adik saya sekandung

3. Apakah anda tau kalau WA melakukan pemecahan sertifikat tanah warisan di

Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., MH ?

Saya tidak tau sama sekali kalau WA sudah memecah tanah sendiri. Tiba-tiba WA sudah mempunyai sertifikat sendiri atas nama pribadi

4. Apakah anda tau luas sesungguhnya yang tercantum dalam sertifikat tersebut ?

Tidak tau sama sekali berapa luas yang sebenarnya WA dapatkan

5. Menurut anda apakah WA berhak mendapatkan bagian dengan luas yang tertera di sertifikat tanah tersebut ?

Berhak saja soalnya di juga ahli waris, yang tidak berhak dalam hal ini adalah bagain yang tidak tertera di sertifikat yang dia miliki itu dianggap menjadi bagian WA

6. Bagaimana bisa anda merasa tidak ada keadilan dalam proses pemecahan tanah tersebut ?

Karena semasa alm. Ibu saya masih hidup sampai sakit-sakitan WA tidak pernah menengok sama sekali hingga ibu saya meninggalpun WA tidak mengunjungi ibu saya. Lebih jelasnya tidak ada sama sekali peran WA dalam merawat ibu saya. Tapi setelah ibu saya meninggal dia tiba-tiba meminta bagian yang diluar dari kesepakatan kami selaku ahli waris.

Lampiran 5

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Nomor 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 2016
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998
TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);

MEMUTUSKAN: . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 7 dihapus dan angka 9 diubah sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah 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.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Juni 2016

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 27 Juni 2016

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 120

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA RI
Asisten Deputi Bidang Perekonomian,
Deputi Bidang Hukum dan Perundang-undangan,



Silvanna Djaman





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 24 TAHUN 2016

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998

TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

I. UMUM

Dalam rangka mendukung program kebijakan deregulasi bidang agraria/pertanahan dalam rangka percepatan pelaksanaan Paket Kebijakan Ekonomi Pemerintah perlu diadakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ruang lingkup Perubahan terhadap Peraturan Pemerintah tersebut meliputi:

1. Persyaratan untuk dapat diangkat PPAT antara lain:
 - a. usia calon PPAT; dan
 - b. kewajiban magang sebelum calon PPAT di angkat.
2. Penambahan masa kerja PPAT semula 65 (enam puluh lima) tahun dapat diperpanjang menjadi 67 (enam puluh tujuh) tahun.
3. Penambahan jenis pemberhentian terhadap PPAT.
4. Perluasan daerah kerja semula 1 (satu) wilayah kerja kabupaten/kota menjadi 1 (satu) wilayah kerja provinsi.
5. Penambahan larangan rangkap jabatan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 6

Cukup jelas.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:

1. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
4. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
6. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
8. membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyeknya masih sengketa;
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Huruf b . . .

Lampiran 6

Sertifikat sebelum dipecah

11.06.11.02.102762

DAFTAR ISIAN 207

Nomor hak : 142762

SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI

Nomor : 257 / 1934

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Tengah ✓
Kabupaten/Kotamadya : Sukoharjo ✓
Kecamatan : Kartosuro ✓
Desa/Kelurahan : Ngadirejo ✓
Peta :
Lembar : 1 Kotak : - Nomor Pendaftaran : 215 ✓
Kedudukan Tanah : Sert. 19904 tanah pekerangan ✓
Tanda-tanda batas : Batu, tiang, IK ✓
Luas : 1022 m² (seribu dua puluh dua meter persegi) ✓
Penunjukan dan penetapan batas : Oleh : Ny. Purnamasari ✓

Lampiran 9

Daftar Riwayat Hidup

1. Nama : Vivin Kusumawati
2. NIM : 162 111 251
3. Tempat, Tanggal Lahir : Surakarta, 07 Agustus 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Alamat : Pandean RT 03 RW 01, Ngadrejo,
Kartasura, Sukoharjo
6. Nama Ayah : Alm. Bambang Surya Andadari
7. Nama Ibu : Sri Wahyuni Widayati
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD Negeri Kartasura 01 Lulus Tahun 2010
 - b. SMP Negeri Kartasura 2 Lulus Tahun 2013
 - c. SMK Jaya Wisata Surakarta Lulus Tahun 2016
 - d. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Surakarta Masuk Tahun 2016

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Sukoharjo, November 2020

Penulis