



Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT

Putu Ayu Dwi Nata Prajawati¹, I Gede Pasek Eka Wisanjaya²

¹Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Indonesia
E-mail: ¹gektata79@gmail.com, ²ekagedepasek@gmail.com

Info Artikel	Abstract
<p>Masuk: 2023-04-19 Diterima: 2023-06-25 Terbit: 2023-09-25</p> <p>Keywords: Role; Notary; Solving</p>	<p><i>The aim of this research is to find out the roles and responsibilities of notaries in resolving property rights certificates by relating them to existing legal provisions and existing regulations. The method used is a normative legal writing method using a statutory approach and a regulatory concept analysis approach where this article will link the Notary's responsibilities to the applicable laws. The expected consequence of this research is that the reader will know the role of the Notary in the solution of processing property rights certificates until the issuance of new certificates and responsibilities in the form of moral, professional and legal responsibilities.</i></p>
<p>Kata kunci: Peran; Notaris; Pemecahan</p> <p>Corresponding Author: Putu Ayu Dwi Nata Prajawati</p> <p>E-mail: gektata79@gmail.com</p> <p>DOI: https://doi.org/10.38043/jah.v6i2.4438</p>	<p>Abstrak</p> <p>Tujuan penelitian ini yakni guna mengetahui bagaimana peran serta tanggung jawab notaris/PPAT pada pemecahan sertifikat hak milik dengan mengaitkan dengan ketentuan hukum maupun peraturan yang ada. Metode yang digunakan ialah metode penulisan hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan analisis konsep aturan dimana artikel ini akan mengaitkan tanggung jawab Notaris/PPAT dengan undang-undang yang berlaku. Akibat yang diharapkan penelitian ini pembaca mengetahui peran Notaris/PPAT dalam pemecahan berupa memproses sertifikat hak milik sampai terbitnya sertifikat baru dan tanggung jawab yang berupa tanggung jawab moral, profesi, dan hukum.</p>

I. Pendahuluan

Notaris ialah Pejabat umum yang mempunyai kewenangan pada penghasil akta autentik, tetapi tak semua akta autentik bisa dirancang notaris, salah satunya tentang pemindahan kepemilikan hak atas tanah tersebut dibuat PPAT. Hal ini dijelaskan dlm psl 37 ayat 1 PP No. 24 Thn 1997 (selanjutnya dianggap PP pendaftaran Tanah). Notaris diangkat dan diberhentikan dengan Menteri hukum & HAM, namun PPAT sang ketua Badan Pertanahan Nasional (BPN). Notaris dapat merangkap PPAT dngan catatan bahwa wilayah kerja Notaris serta daerah kerja PPAT sama. Ini diatur pada Psl 17 ayat (1) huruf g UUJN-P yakni tentang dilarangnya notaris merangkap jabatan PPAT diluar daerah kerjanya. tempat kedudukan Notaris menjadi PPAT harus mengikuti tempat kedudukan Notaris (psl 19 ayat1 UUJN-P). Notaris tak boleh menjalankan jabatan diluar wilayah kerjanya hal ini tertuang didalam UUJN dalam Psl 19 ayat tiga UUJN-P.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi menggunakan 2 cara yakni: sebab perbuatan hukumnya seperti jual beli, dan sebab peristiwa hukum mirip pewarisan. Adanya pemecahan sertifikat dilakukan bila tanah tersebut merupakan tanah waris yang akan dibagi sama rata/karena kemauan pemiliknya sendiri. Pemecahan sertifikat ini memiliki tujuan yakni untuk tercapainya kepastian aturan & proteksi bagi pemilik sertifikat, serta supaya tersenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagai akibatnya memudahkan pemerintah dalam mendata mengenai bidang tanah.

Pemecahan SHM artinya satu bidang tanah yang sdh didaftarkan dan dipecah sebagai beberapa bagian serta sebagai masing-masing bagian yang baru yang memiliki status aturan sama menggunakan tanah sebelumnya. Pemecahan atas sebidang tanah terdapat dlm psl 48 PP No 24 Thn 1997 dimana pemecahan sebidang tanah akan dibuatkan surat ukur, kitab dan sertifikat tanah yang baru.

Proses pemecahan sertifikat dapat dilakukan dengan mandiri ke Badan Pertanahan Nasional serta melalui Notaris/PPAT. biaya pengukuran serta investigasi tanah BPN bergantung asal luas tanah yang diatur dalam PP No 13 Tahun 2010 perihal PNBPN. Kebanyakan pemecahan sertifikat menggunakan jasa Notaris/PPAT, dalam hal penggunaan jasa Notaris/PPAT ini diperlukannya komunikasi yang baik antara para pihak dengan Notaris/PPAT, sehingga dalam jurnal ini penulis tertarik membahas mengenai peran dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pemecahan sertifikat berdasarkan ketentuan maupun kode etik yang ada sehingga diharapkan para pembaca dapat mengetahui lebih dalam mengenai peran dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam proses pemecahan sertifikat.

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, maka penulis ingin menarik rumusan masalah ialah:

1.2.1 Bagaimana peran Notaris/PPAT dalam pemecahan sertifikat hak milik?

1.2.2 Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pemecahan sertifikat hak milik ?

II. Metode Penelitian

H.J. van Eikema Hommes mengatakan bahwa ilmu pengetahuan mempunyai metode sendiri.¹ Metode yang digunakan oleh penulis yakni penelitian hukum normatif, memakai pendekatan perundang-undangan & analisis konsep aturan, memakai studi dokumentasi dan menggunakan Teknik analisis deskriptif yuridis.

III. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Peran Notaris/PPAT Terkait Pemecahan Sertifikat

Teori wewenang Philipus M. mengatakan bahwa segala tindakan pemerintah harus berdasarkan terhadap wewenang yang sah. Kekuasaan ini didapatkan dngn 3 sumber yakni: atribusi, pemberdayaan dan pemberdayaan. Atribusi biasanya diringkas menggunakan pembagian kekuasaan negara dengan UU, dan kekuasaan delegasi mengacu pada kekuasaan yang dihasilkan oleh pendelegasian kekuasaan dalam bentuk atribusi, sedangkan delegasi tidak muncul dalam bentuk pelimpahan

¹ Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Mirra Buana Media. 2020.hal.95

kekuasaan. Kekuasaan notaris untuk menjalankan tugas pejabat yang melakukan wewenang atribusi berdasarkan UUJN.²

Peralihan hak tanah dan pemilikan rumah susun dengan perbuatan hukum selain jual beli, penghibahan, tukar tambah dan lelang yang dpt didaftarkan dengan akta. Namun demikian, dalam beberapa hal Direktur Kantor Pertanahan dpt mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah milik pribadi antara perorangan WNI, yang dpt dibuktikan dgn akta yang dibuat bukan oleh PPAT yang dianggap oleh Direktur Pertanahan. Kantor Pertanahan berdasarkan penilaian Kantor Pertanahan Cukup dengan mendaftar. Pendaftaran atas perubahan data yang dimaksud yaitu:

- a) Perpanjangan jangka waktu
- b) Memisahkan, memisahkan, dan menggabungkan bidangtanah
- c) Pembagian dari hak bersama
- d) Pembatalan
- e) Peralihan dan penghapusan
- f) Perubahan data dari keputusan pengadilan
- g) Perubahan nama Psl 47 sampai 57 PP No. 24 Thn 1997³

Ada dua syarat pembagian tanah, yaitu:

3.1.1 Pembagian lahan pertanian

- a) Penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan RTRW.
- b) Kondisi penggunaan tanah, seperti pemeliharaan, perlindungan dari kerusakan dan peningkatan kesuburan.
- c) Penggunaan kawasan yang ditetapkan oleh RTRW tidak boleh diubah.
- d) Mematuhi batas minimal luas kepemilikan tanah pertanian selain warisan (kecuali pembagian karena pewarisan, dimana luas minimal hasil pembagian adalah 2 hektar, sebagaimana ditetapkan UU No. 56 Tahun 1960).

3.1.2 Pembagian lahan non-pertanian

- a) Penggunaan lahan, pemanfaatannya sesuai dengan RTRW.
- b) Persyaratan tata guna lahan memenuhi asas “keselamatan, ketertiban, kelancaran, keindahan dan kesehatan” (ATLTAS).
- c) Parsel (peta yang menggambarkan lokasi wilayah yang dibagi).
- d) Mematuhi tata bangunan/RTBL
- e) Tak merubah penggunaan, pemanfaatan tanah sesuai Kawasan dalam RTRW.⁴

Selain syarat-syarat tersebut dalam Permen No 3 Thn 1997 mengatur mengenai pemecahan yakni : agar mendapatkan satuan bidang tanah yang berasal atas hasil

² Sastri, HasnurPratiwi. *Pembuatan Akta Oleh Notaris Berkaitan Dengan Pertanahan*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Andalas. 2019. doi: <http://scholar.unand.ac.id/id/eprint/52515>. hal.15

³ Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika:Jakarta. 2018.hal.169

⁴ Ronny Agusta. *Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*. Tugas Akhir Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Negeri Semarang. 2007.hal.10.

pemecahan maka harus dilakukan pengukuran, status hukum dari pemecahan tersebut sama dengan sebelumnya, dalam pendaftarannya masing masing akan diberikan no, surat ukur, buku tanah &sertifikat baru sehingga yang dahulu tidak berlaku lagi.

PPAT guna melaksanakan proses pemecahan harus sesuai dngn aturan yang berlaku. Peran PPAT meliputi :

1. Membantu Kepala Kantor BPN dalam menyiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan

Notaris harus menjelaskan mengenai apa saja yang menjadi persyaratan yang harus dilengkapi seperti dokumen dokumen yang diperlukan dalam melakukan proses pemecahan sertifikat yakni :

- a) Formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani
- b) Surat kuasa (apabila ada)
- c) Fc KTP, KK.
- d) Sertifikat yang akan dipecah.

Notaris/PPAT wajib melakukan pengecekan sertifikat sebelum dilanjutkan ke proses selanjutnya agar diketahui apakah sertifikat tersebut ada sengketa, apakah menjadi jaminan, apakah ada perubahan dan lain lain hal ini sesuai dengan Pearturan Menteri Agraria No 5 Tahun 2017 dalam Pasal 4.⁵

- e) SSP/PPh.
- f) Tampak kavling dari Kantor Pertanahan.⁶

2. Sebagai konsultasi atau penasehat hukum bagi klien yang ingin mengurus pemecahan sertifikat

Notaris/PPAT sebagai konsultasi atau penasehat hukum bagi klien yang akan menggunakan jasanya yakni diamanatkan dlm psl 15 ayat 2 huruf e UUJN-P mengatur bahwa kewenangan Notaris yakni memberikan penyuluhan hukum sehubungan dngn pembuatan Akta. Sehingga PPAT harus memberikan saran maupun menjelaskan panduan mengenai hukum yang berlaku terkait dengan transaksi yang akan digunakan oleh klien. Psl 16 ayat 1 huruf f UUJN-P menegaskan bahwa Notaris dlm jabatannya mempunyai kewajiban merahasiakan semua hal yang berkaitan terkait Akta yang dibuatnya dan segala fakta yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai menggunakan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. Notaris harus menjaga kerahasiaannya atas segala yang diketahui termasuk informasi mengenai kliennya dalam bertransaksi maupun sebagai penasehat hukum. Peran Notaris/PPAT dalam menjadi penasehat hukum juga memiliki beberapa Batasan yakni dimana Notaris/PPAT tidak dapat memberikan konsultasi yang mendalam dan spesifik seperti halnya pengacara, Notaris memberikan konsultasinya mengenai akta autentik dan Notaris bertanggung jawab mengenai kesalahan dlm akta namun tidak bertanggung jawab atas kerugian ataupun kesalahan dari nasihat hukum yang diberikan kepada klien.

⁵ Ni Made Rian Ayu Sumardani, I Nyoman Bagiastra. *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksiuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. Acta Comitatus Vol. 6 No. 2 Agustus 2021. Doi: 10.24843/AC.2021.v06.i02.p01. Hal.225

⁶ Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan. <https://bpnkotapekanbaru.com/persyaratan-waktu-biaya/pemecahan-pemisahan-bidang-tanah-perorangan/> Diakses pada 11 Mei 2023 pukul 18:07 WITA.

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

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

3. Mempunyai kewenangan memproses Akta

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

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

4. Meneliti berbagai persyaratan dalam proses pemecahan sertifikat

Meneliti persyaratan ini memerlukan asas kehati-hatian Notaris, dalam hal ini Notaris diharapkan memperhatikan identitas dan nama lengkap, TTL, profesi, alamat rumah, pekerjaan serta memperhatikan Kartu Tanda Penduduk para pihak, Akta Kelahiran, Kartu Keluarga dan lainnya.⁷ Hal ini untuk mencegah terjadinya pemalsuan keterangan yang dilakukan para pihak dalam hal pemecahan sertifikat ini misalnya dalam hal pemecahan sertifikat tanah yang merupakan warisan. Apakah para pihak memang merupakan ahli warisnya kah

⁷ Albertus Dicky Andrianto, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Gusti Ketut Sri Astiti. *Penerapan Asas Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris*. Jurnal Preferensi Warmadewa Vol.4 No.1. doi: <https://doi.org/10.55637/jph.4.1.6568.23-27>. Hal.15

atau bukan selain itu meneliti persyaratan yang dimaksud adalah apabila pemecahan sertifikat tersebut dimana tanah hak milik tersebut merupakan warisan, dan masih atas nama si pewaris maka notaris/PPAT akan meminta surat keterangan waris, akta kematian, KTP dan KK para ahli warisnya.

Wewenang Notaris/PPAT melakukan kecocokan mengenai surat asli dengan fotokopinya, yakni dokumen-dokumen maupun akta apapun yang dirancang/ dikeluarkan oleh lembaga/ instansi manapun) buat dijadikan alat bukti/ pembuktiannya diperlihatkan aslinya pada Notaris, maka Notaris mempunyai kewenangan untuk mengeceknya.⁸ Hal ini diatur dlm psl 15 ayat 2 huruf d UUJN-P.

Kewenangan melakukan pengecekan sertifikat yakni ada dalam Pasal PERKABAN No 1 Tahun 2006 pada pasal 54 ayat 1 menegaskan bahwa PPAT melaksanakan investigasi tentang kecocokan sertipikat dalam kantor pertanahan sebelum membuat akta. PERMEN No 3 Thn 1997 Psl 97 ayat 1 menegaskan bahwa PPAT mempunyai kewajiban untuk mengecek sertipikat asli dalam hal pemindahan/pembebanan hak atas tanah induk guna pemasaran maupun pembangunan yang dilakukan real estat hal ini dilakukan sebelum pembuatan akta dan pengecekan ke Kantor pertanahan setempat.

5. Membantu mewujudkan tertib administrasi dlm bidang pertanahan

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

3.2 Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terkait Pemecahan Sertifikat

Tanggung jawab Notaris/PPAT dalam kelancaran proses pemecahan sertifikat yakni Notaris akan meminta data-data yang diperlukan dalam proses pemecahan sertifikat hak milik, menghubungi para pihak terkait apabila terdapat kekurangan maupun surat yang harus ditandatangani oleh para pihak. Komunikasi antara Notaris/PPAT dengan para pihak sangat penting dalam kelancaran proses pemecahan sertifikat, dalam komunikasi inilah apabila dalam proses pemecahan terkendala maka Notaris akan segera memberitahu para pihak begitu juga dengan para pihak apabila merasa proses pemecahan lebih lama dari perkiraan dapat menanyakan kepada Notaris/PPAT.

Notaris/PPAT dalam hal tanggung jawabnya dalam menjalankan proses pemecahan sertifikat Menurut Valerina J.L. Kriekhoff tanggung jawab yakni dibagi

⁸ Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris dan PPAT*. Bandung, 2015. hal.101

menjadi tiga: mendapat kepercayaan, kehormatan dan amanah, yang selanjutnya tiga macam tanggung jawab tersebut yakni: ⁹

a) Tanggung jawab moral

Tanggung jawab moral notaris tadi berkaitan dengan kode etik profesi Notaris/PPAT, yakni dalam KEN & Kode Etik PPAT sama-sama memuat mengenai kewajiban, larangan, sanksi. Kewajiban yang diatur pada kode etik Notaris mengatur mengenai kewajiban notaris wajib mempunyai moral, akhlak dan kepribadian yang baik begitu pula menggunakan Kode Etik PPAT yang mengatur tentang PPAT diharapkan mempunyai kepribadian yang baik serta menjunjung tinggi martabat, kehormatan PPAT. dalam menjalankan tanggung jawab moral Notaris/PPAT dapat dikatakan bekerja tanpa pamrih dan lebih mendahulukan pelayanan yang professional hal ini diatur dalam Kode etik yang sama sama mengatur tentang pada menjalankan jabatannya harus memberikan penyuluhan aturan terhadap masyarakat yang memakai jasanya serta memberikan jasanya secara ikhlas dan Cuma-cuma pada orang tidak bisa.

b) Tanggung jawab profesi

Tanggung jawab profesi yakni tanggung jawab Notaris/PPAT pada melaksanakan kewenangannya sebagai penghasil akta autentik, dimana pada hal Notaris dapat merangkap jabatan menjadi PPAT asalkan dalam satu wilayah kerja yang sama. Notaris yang merangkap menjadi PPAT dapat membentuk akta yang berkaitan dengan pendaftaran tanah tentang hak atas tanah dan rumah susun yakni: jualbeli, hibah, tukarmenukar, serta pada kaitannya menggunakan pemecahan sertifikat, maka tanggung jawab Notaris/PPAT yakni :

1. Menjamin kebenaran dari syarat-syarat pemecahan sertifikat

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dimana sertifikat tanah tersebut akan dilaksanakan pemecahan sertifikat, Notaris/PPAT harus mengecek persyaratan- persyaratan yang diberikan para pihak apakah sesuai apakah terdapat indikasi pemalsuan didalamnya, dalam hal ini Notaris/PPAT harus menerapkan asas kehati-hatian ialah asas yang berisikan notaris dalam menjalankan jabatannya wajib menggunakan asas kehati-hatian agar dapat memberikan perlindungan kepada masyarakat yang telah diberikan kepercayaan kepada mereka. Tujuan diberlakukannya prinsip ini ialah agar notaris tetap berada dalam ranah yang aman sehingga tidak melanggar aturan yang berlaku.¹⁰

Menjalankan asas kehati-hatian dalam proses pemecahan sertifikat ini dapat berupa : Memeriksa persyaratan-persyaratan dalam proses pemecahan sertifikat yakni berupa KTP para pihak, Sertifikat yang akan dipecah, Formulir pemecahan yang telah ditandatangani para pihak. Menerapkan prinsip kehati-hatian ini akan membantu Notaris dalam terhindarnya dari persoalan-persoalan adanya indikasi pemalsuan dari

⁹ Cipto Soenaryo. *Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang*.

¹⁰ Fikri Ariesta Rahman. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*. Lex Renaissance No.2 Vol.3 2018. Doi: .hal.428

para pihak, baik pemalsuan keterangan para pihak, pemalsuan surat, pemalsuan tanda tangan, mengingat kewenangan dari Notaris sejalan dengan Psl 16 angka 1 huruf a UUJN-P adalah Notaris wajib amanah, saksama, jujur, mandiri, dan tak berpihak dlm melakukan menjalankan jabatannya. Prinsip kehati-hatian ini agar menghindari Notaris/PPAT dari jerat hukum lainnya mengingat Notaris/PPAT bertanggung jawab mengenai akta yang dibuatnya meskipun protocol sudah diberikan/diserahkan (Pasal 65 UUJN).

2. Menyelesaikan proses pemecahan sertifikat

Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya harus menyelesaikan semua proses pembuatan akta autentik dan diselesaikan dengan secepatnya. Tanggung jawab notaris dalam menyelesaikan proses pemecahan sertifikat hingga terbitnya sertifikat baru yang telah selesai dengan proses pemecahan. Notaris/PPAT setelah diberikan persyaratan yang dibutuhkan dalam proses pemecahan maka Notaris/PPAT akan mengecek kelengkapan dari persyaratan tersebut apabila terdapat kekurangan maka Notaris/PPAT diharapkan segera memberitahukan kepada para pihak agar kelengkapan persyaratan dapat dipenuhi sehingga sertifikat tersebut dapat segera diproses ke BPN, setelah persyaratan lengkap maka Notaris/PPAT harus segera mendaftarkan proses pemecahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional dan Notaris/PPAT apabila ada tagihan biaya terhadap proses pemecahan tersebut harus segera diberitahukan kepada para pihak yang bersangkutan agar dalam proses pemecahan ini agar segala biaya dan proses itu jelas sehingga tidak ada yang ditutup-tutupi hal ini juga guna menjaga kepercayaan dari pihak yang menggunakan jasa Notaris mengingat banyak ditemukan Notaris nakal yang tidak membayarkan uang pajak para pihak mengingat dalam UUJN dan Kode etik sudah mengatur mengenai sanksi dari pelanggaran Notaris yakni dpt berupa sanksi teguran, peringatan, pemberhentian sementara keanggotaan, hormat dan tak hormat.

Komunikasi Notaris/PPAT sangat diperlukan dalam proses penyelesaian pemecahan sertifikat ini mengingat dlm menjalankan jabatannya Notaris/PPAT harus berperilaku mandiri, jujur & tdk berpihak serta harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan negara dan masyarakat hal ini diamanatkan dlm Psl 16 ayat 1 UUJN-P.

c) Tanggung jawab hukum.

Pertanggung jawaban akan timbul apabila adanya perbuatan yang melanggar hukum. Pertanggung jawaban Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya dalam membuat akta autentik berupa pertanggung jawaban administrasi, pertanggung jawaban perdata bahkan pidana tergantung dari kesalahan apa yang dilakukan oleh notaris tersebut. Pertanggung jawaban administrasi dapat dimintai kepada Lembaga/organisasi Notaris, pertanggung jawaban perdata & pidana dapat dimintai di pengadilan berdasarkan ketentuan yang dilanggar oleh Notaris/PPAT berdasarkan ketentuan KUHP dan KUHPer.

Pertanggung jawaban administrasi yakni apabila Notaris/PPAT pada menjalankan jabatannya melanggar asal ketentuan dlm UUJN, PP, Kode etik Notaris maupun PPAT, maka Notaris/PPAT dapat dikenai sanksi yakni berupa sanksi: teguran yakni dapat

berupa: (lisan, tertulis), dan pemberhentian yakni baik bersifat sementara, hormat dan tak hormat (Pasal 85 UUJN). Pemberhentian sementara tersebut diberikan kepada pelanggaran ringan dari pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT sedangkan pemberhentian dengan hormat apabila Notaris/PPAT tak bisa menjalankan kewajibannya lagi dikarenakan sakit, pemberhentian tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat atau dijatuhkan hukuman pidana sesuai putusan pengadilan sehingga ijin nya dicabut.¹¹ Penjatuhan hukuman administrasi terhadap Notaris dilakukan menggunakan sidang pelanggaran kode etik/pelaksanaan jabatan Notaris. pemberian hukuman administrasi tadi dilakukan berjenjang yakni Majelis Pengawas wilayah, Majelis Pengawas pusat, Menteri hukum HAM.

Pertanggung jawaban Notaris pada perdata yakni menjadi contoh pada Perbuatan melanggar aturan. PMH aturan terjadi karena kesengajaan dan kelalaian. Perbuatan melawan aturan diatur pada psl 1365 KUHP yang mengatur wacana perbuatan melanggar serta membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang tadi sebab salahnya harus mengganti kerugian tadi". Notaris yang berindikasi melakukan PMH maka Notaris tersebut bisa dikatakan dgn sengaja membuat perbuatan yang merugikan masyarakat lainnya menimbulkan akibat berupa kerugian bagi orang lain tersebut pada pembuatan akta serta hal tersebut benar bisa didapati perbuatan Notaris bertentangan menggunakan aturan maka bisa dimintai pertanggung jawaban. bisa ditarik beberapa unsur yang dapat memenuhi yakni PMH, adanya unsur kesalahan, kerugian, korelasi kausal antara perbuatan serta kerugian. dalam menjalankan jabatannya apabila Notaris memenuhi keempat unsur tersebut maka dapat dikenakan hukuman perdata yakni bisa berupa sanksi ganti rugi. KUHP perdata mengatur hukuman ganti rugi dalam korelasi dengan PMH yakni ganti rugi umum serta ganti rugi spesifik. Ganti rugi umum yakni berlaku buat seluruh kasus baik wanprestasi, maupun kontrak.

Pertanggung jawaban pidana yakni dimana Notaris/PPAT melanggar ketentuan pada (KUHP) sebagai contoh seringkali terjadi yakni Notaris yang melakukan pemalsuan. Pemalsuan yang dimaksud yang berisikan surat palsu yang mengakibatkan hak, perikatan/pembebasan hutang menjadi bukti dgn menyuruh orang lain menggunakan surat trsbt seolah-olah isi dari surat trsbt benar dan tdk dipalsukan dpt dipidana dengan jangka waktu paling lama enam tahun (psl 263 KUHP). Pemalsuan ada pada kitab II KUHP yakni ada 4 golongan: kejahatan sumpah palsu, pemalsuan uang, materai dan merek, surat. Pemalsuan surat diatur pada Bab XII KUHP yakni dalam psl 263- psl 276 KUHP. Pemalsuan surat yakni bisa berupa pemalsuan surat-surat tertentu, memasukkan pemalsuan berita palsu dalam akta, pemalsuan surat keterangan pejabat perihal hak milik, dll. Pemalsuan akta diatur pada Psl 264 KUHP.¹²

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1 Kesimpulan

¹¹ Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, Desak Gde Dwi Arini. *Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal Interpretasi Hukum. Vo.1, No.2. 2020.hal.200

¹² Putri Ayu Salamah S, S.H. *Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam. 2022. hal.63

Peran Notaris/PPAT pada proses pemecahan sertifikat yakni membantu kepala BPN untuk ,menyiapkan data yang diperlukan dlm peralihan hak guna melakukan pendaftaran di kantor Pertanahan, menjadi konsultasi serta penasehat aturan bagi klien dalam mengurus pemecahan sertifikat, sbg pejabat umum yang memiliki tugas dan kewenangan membuat akta autentik, meneliti aneka macam persyaratan pada proses pemecahan sertifikat, membantu kepala kantor Pertanahan (BPN) guna terselenggaranya tertib administrasipertanahan.

Tanggung jawab Notaris/PPAT pada proses pemecahan sertifikat yakni tanggung jawab moral berkaitan dengan kode etik yakni tentang hukuman, larangan serta kewajiban, tanggung jawab profesi, hukum brupa pidana, perdata dan administrasi.

4.2 Saran

Diperlukan Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya menerapkan asas kehati-hatian dan tidak bertentangan menggunakan peraturan perundang-undangan supaya tidak terjadinya permasalahan yang bisa merugikan para pihak juga Notaris/PPAT tersebut.

V. Ucapan terima Kasih (*Acknowledgments*)

Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada Jurnal Analisa Hukum (JAH) Universitas Pendidikan Nasional (Undiknas) atas sarana publikasi jurnal. Penulis berterima kasih kepada Bapak Dr. I Gede Pasek Eka Wisanjaya, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing dalam penulisan jurnal ini dan semua pihak yang sudah membantu penulis dalam pembuatan karya ilmiah.

VI. Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

- Dr. H. M. Arba, S. M. (2018). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
Dr. Habib Adjie, S. M. (2015). *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris Dan PPAT*. Bandung.
Prof. Dr. Irwansyah, S. M. (2020). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Makassar: Mirra Buana Media.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

Kode Etik Notaris Tahun 2015

Kode Etik PPAT

Jurnal

Agusta, R. (2007). *Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*. Tugas Akhir Universitas Negeri Semarang.

Albertus Dicky Andrianto, I. N. (n.d.). *Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris*. Jurnal Prefensi Warmadewa Vol4 No.1.

Anjar Widharetno, M. S. (2022). *Ketentuan Pemecahan Tanah Kaveling Perorangan dan Penjualan Tanah Kaveling Perorangan di Kabupaten Jombang*. Jurnal Hukum Magnum Opus Vol 5 No 2 .

Ardanto Nugroho, Y. R. (2021). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Untuk Menghindari Pajak*. Diversi Jurnal Hukum Vol 7 No 2.

Dwi Murti Hariani, H. A. (2018). *Kebijakan Pertanahan Larangan Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Lebih dari Lima Bidang*. Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam Vol 21 No 2 .

Eko Puji Hartono, A. K. (2018). *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan* . Jurnal Akta Vol 5 No 1 .

I Putu GianFavian Adhi Pradana, I. M. (2020). *Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang sedang Dibebani Hak Tanggungan*. Jurnal Prefensi Warmadewa Vol 1 No 2 .

Ihan Sri Wandari, R. Y. (2022). *Proses Pemecahan Sertifikat /Splitzing Tanah Pertanian Ditinjau Dari Risalah Perkembangan Teknis Penatagunaan Tanah*. Jurnal Sosial Ekonomi Humaniora Vol 8 No 1 .

Kusumawati, V. (2020). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan (Studi Kasus di Notaris PPAT Aryati Nurul Aini, S.H., M.H)*. Skripsi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta.

Murni, C. S. (2021). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum .

- Nadziroh, M. (2023). *Perlindungan Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Induk Kepada Pemegang Sertifikat Pecah Tanah (Splitzing)*. Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan Vol 11 No 1 .
- Ni Made Rian Ayu Sumardani, I. N. (2021). *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. Acta Comitatus Vol 6 No 2.
- Putri Ayu Salamah S, S. (2022). *Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid B/2020/PN Dps)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam.
- Rahman, F. A. (2018). *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*. Lex Renaissance Vol.3 No.2.
- Rahmanto, L. A. (2021). *Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Pemecahan Tanah dan Balik Nama Sertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Mjk)*. Jurnal Aktual Vol 11 No 2, 56-63.
- Santosa, I. (2022). *Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertifikat Tanah Di Era 4.0*. Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Vol 9 No 1.
- Sari, B. F. (2021). *Akibat Hukum Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN)*. Indonesia Notary Vol 3.
- Sastri, H. P. (2019). *Pembuatan Akta Oleh Notaris Berkaitan Dengan Pertanahan*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Andalas.
- Soenaryo, C. (n.d.). *Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang*.
- Sonya Putri Oktavia M Sarno, B. S. (2021). *Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. Notarius Vol 4 No 2.
- Trihandaka, Y. N. (2022). *Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang.
- Yogi Kristanto, I. N. (2020). *Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal Interpretasi Hukum Vol. 1 No.2.

Internet

- Kantor Pertanahan Kota Pekan Baru. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan. <https://bpnkotapekanbaru.com/persyaratan-waktu-biaya/pemecahan-pemisahan-bidang-tanah-perorangan/> Diakses pada 11 Mei 2023 pukul 18:07 WITA.