

**TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN REMBANG**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Aulia Ulfatun Nafi'ah

NIM: 30302200066

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN REMBANG



Diajukan Oleh:

Aulia Ulfatun Nafi'ah

NIM: 30302200066

Pada tanggal, 17 November 2025

telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing:

UNISSULA
جامعة سلطان أحمد في الإسلاميه

Dini Amalia Fitri, SH., MH.
NIDN. 0607099001

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN REMBANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh
Aulia Ulfatun Nafi'ah
NIM: 30302200066

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 19 November 2025
Dan ditanyakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Hj. Aryani Witasari, SH.M.Hum

NIDN : 0615106602

Anggota

Dr. Hj. Sri Kusriyah, SH.M.Hum

NIDN. 0615076202

Anggota

Dini Amalia Fitri, SH., MH.

NIDN. 0607099001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H.

NIDN : 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah, tapi dua kali

Allah berjanji bahwa: fa inna ma'al – 'usri yusra, inna ma'al- 'usri yusra”

(QS . Al- Insyirah 94:5-6)

“Semua jatuh bangunmu hal yang biasa, angan dan pertanyaan waktu yang menjawabnya, berikan tenggat waktu bersedihlah secukupnya, rayakan perasaanmu sebagai manusia”

(Baskara Putra-Hindia)

Skripsi ini penulis persembahkan kepada

1. Saya persembahkan untuk diri saya sendiri yang sudah kuat dalam menghadapi segala ujian untuk menyelesaikan skripsi ini
2. Orang tua saya Ibu Rumiana dan Ayah Siswanto
3. Kakak saya Andre Rio

Terimakasih telah memberi dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi

ini secara langsung maupun tidak langsung

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aulia Ulfatun Nafi'ah

NIM : 30302200066

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN REMBANG**

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan plagiasi atau mengambil alih Sebagian besar karya tulis orang lain. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 19 November 2025

Yang menyatakan,



Aulia Ulfatun Nafi'ah
30302200066

PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama :Aulia Ulfatun Nafi'ah

NIM :30302200066

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyerahkan karya ilmiah Skripsi dengan judul

**TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN REMBANG**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikannya di internet.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya sendiri tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 November 2025

Yang menyatakan,



**Aulia Ulfatun Nafi'ah
30302200066**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala Rahmat dan hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya tulis yang bersifat ilmiah ini. Serta kepada keluarga, sahabat yang tateap berpegang tegung pada manhaj beliau. Dengan segala daya Upaya dan kesungguhan penulis berusaha Menyusun skripsi dengan judul:

**“TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN REMBANG”**

Adapun maksud dan tujuan penulis adalah guna mencapai gelar sarjana lengkap dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, jurusan kekhususan Hukum Perdata. Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis mendapatkan bantuan, bimbingan, dan pengarahan dari berbagai pihak. Karena itu pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang.
2. Prof. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekertaris Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung dan juga Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan penuh kesabaran serta memberikan dorongan dan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Muhammad Fachri Wijaya, selaku koordinator kelompok substansi pengendalian pertanahan yang telah memberikan bantuan dalam memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan tugas akhir ini.
9. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum., dosen wali yang telah banyak memberikan arahan selama dalam belajar.
10. Para Dosen dan Tenaga Kependidikan yang telah memberi pemahaman selama dalam perkuliahan dan mendidik kami hingga akhir.
11. Kepada Kedua orang tua Cinta Pertamaku serta panutanku ayah Siswanto dan Pintu Surgaku Ibu Rumiana yang telah mampu mendidik, memberikan dukungan, inspirasi, selalu mengajarkan kebaikan dalam hidup penulis serta memberikan doa dan juga financial dalam setiap langkah penulis.
12. Kepada kakak Andre Rio yang telah memberikan segala hal yang penulis inginkan serta memberi dorongan selama proses penulisan skripsi berlangsung.

13. Sahabatku Berlian, Anis terimakasih selalu memberikan motivasi, mendengarkan keluh kesah selama dalam menjalani proses perkuliahan.

14. Kepada seseorang yang belum bisa kutulis namanya dengan jelas disini, namun suda tertulis di *Lauhul Mahfudz* untukku. Terimakasih sudah menjadi salah satu sumber motivasi penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini sebagai salah satu bentuk penulis memantaskan diri. Meskipun saat ini penulis tidak tahu keberadaanmu di bagian bumi mana dan menggenggam tangan siapa. Seperti kata BJ Habibie “Kalau memang dia dilahirkan untuk saya, kamu jungkir pun saya yang dapat”.

15. Civitas Akademika FH Unisulla yang telah membantu selama proses perkuliahan.

Terimakasih untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat.

Semarang, 19 November 2025

Yang menyatakan,



Aulia Ulfatun Nafi'ah
30302200066

ABSTRAK

Skripsi ini dilatar belakangi pemecahan sertifikat salah satu layanan pertanahan yang sering dibutuhkan dalam masyarakat terutama Ketika tanah diwariskan, diperjual belikan, atau dibagi kepada beberapa pihak. Meskipun prosedurnya sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mendaftarkan tanah dimaksud untuk mencatat identitas yang dimiliki seseorang (individual) atau suatu badan dengan hak tertentu ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota tempat dimana tanah itu berada dan kepada pemilik tanah diberikan sertifikat hak atas tanah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah maka Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi sebagai pejabat pendaftaran dan pejabat yang menerbitkan tanda bukti hak atas tanah.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu sumber data primer melalui penelitian lapangan (wawancara) dan sumber data sekunder yaitu penelitian kepustakaan. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian data serta penarikan Kesimpulan.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa Penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang adalah dengan cara pemohon melakukan pemecahan sertifikat tanah pada hasil pengukuran bidang tanah, setelah melakukan pengukuran diserahkan kepada seksi hubungan pertanahan dan diproses dengan nomor induk yang baru. Pemecahan sertifikat dilanjutkan kembali pada ka sub pendaftaran dan diajukan kepada kepala seksi pertanahan untuk ditanda tangani. Kendala yang pertama kurang sadarnya hukum dan pemahaman masyarakat dalam memahami proses pemecahan sertifikat tanah solusi yang diberikan meningkatkan kedisiplinan para pegawai, kendala yang kedua kurangnya saran prasarana solusi yang diberikan pengajuan penambahan fasilitas

Kata Kunci: Pemecahan, Sertifikat Tanah, BPN Rembang

ABSTRACT

This thesis is motivated by the breakdown of certificates, one of the land services that is often needed in society, especially when land is inherited, bought and sold, or divided among several parties. Although the procedure has been regulated in laws and regulations. Registering land is intended to record the identity of a person (individual) or an entity with certain rights to the District/City Land Agency Office where the land is located and the land owner is given a certificate of land rights, with the enactment of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration, the National Land Agency Office has a function as a registration official and an official who issues proof of land rights.

This research method uses a sociological-juridical approach. Data sources were obtained through several stages: primary data sources through field research (interviews) and secondary data sources through library research. Systematic data analysis included data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

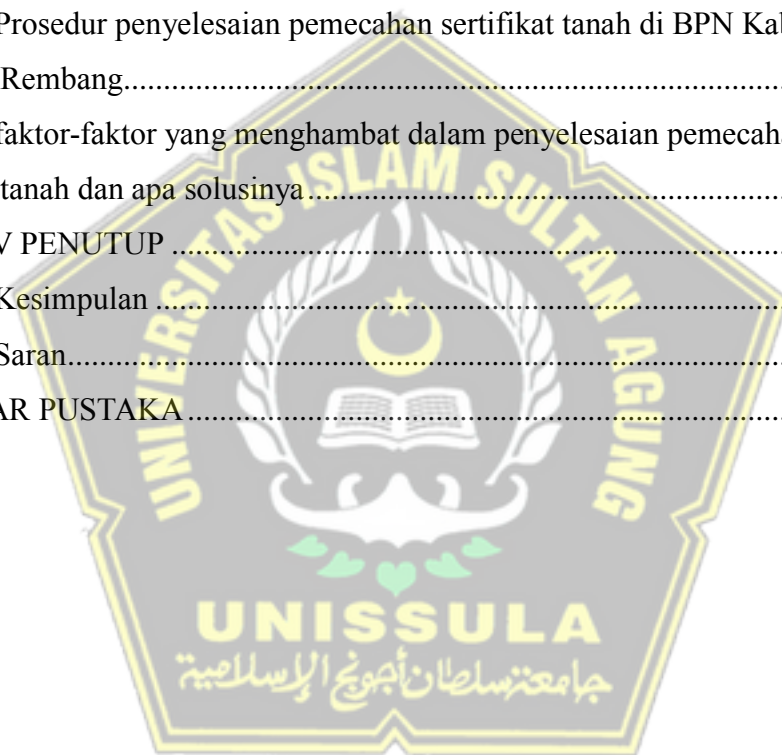
The results of this research indicate that The resolution of land certificate splitting at the Rembang Regency Land Office is by the applicant splitting the land certificate based on the results of the land plot measurement. After the measurement is completed, it is submitted to the land relations section and processed with a new master number. The certificate splitting is continued to the sub-registration head and submitted to the head of the land section for signature. The first obstacle is a lack of legal awareness and public understanding in understanding the process of splitting land certificates. The solution provided is to improve employee discipline. The second obstacle is a lack of infrastructure suggestions. The solution provided is to request additional facilities.

Keywords: *Splitting, Land Certificate, Rembang National Land Agency*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Terminologi.....	12
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pemecahan Sertifikat Tanah	22
1. Penyelesaian melalui litigasi.....	22
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi	23
B. Tinjauan Umum Tentang Pemecahan Sertifikat.....	26
1. Pengertian Pemecahan Sertifikat.....	26
2. Dasar Hukum Pemecahan Sertifikat	27
C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	30
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	30
2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	32
3. Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah	33
D. Tinjauan Umum Tentang BPN	34
1. Definisi Badan Pertanahan Nasional.....	34

2. Tugas Badan Pertanahan Nasional	34
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	35
E. Pemecahan Sertifikat Dalam Perspektif Islam	37
1. Keadilan (al-‘Adâlah)	42
2. Keterbukaan (al-Şidq wa al-Amânah)	43
3. Persetujuan (Tarâđîn)	43
4. Kemaslahatan (al-Maşlahah)	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di BPN Kabupaten Rembang	49
B. faktor-faktor yang menghambat dalam penyelesaian pemecahan sertifikat tanah dan apa solusinya	56
BAB IV PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	64



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum. Semua yang menyangkut kesejahteraan umum sudah diatur dalam undang-undang dalam bentuk peraturan-peraturan tertulis. Dengan demikian sebuah kepastian hukum untuk seseorang pada hakikatnya telah terjamin oleh konstitusi yang ada di Indonesia dalam konteks kehidupan dunia modern, tampaknya terjadi beberapa hal yang seringkali menjadi pemicu lahirnya sengketa antara masyarakat dengan masyarakat, antara pemerintah dan masyarakat. sengketa antara masyarakat dengan masyarakat disebabkan salah satunya permasalahan atas tanah yang bersengketa dengan munculnya dualisme sertifikat.¹

Tanah sangat berperan penting bagi kehidupan rakyat Indonesia sehingga diatur di dalam Konstitusi Negara Indonesia. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena dalam kenyataan akan berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah. Tanah mempunyai *Multiple Value*, ada nilai historis, nilai religi, nilai ekonomi dan lain-lain.

Dalam Adat Jawa ada semboyan *Sak Dumuk Bathuk Senyari Bumi, Tan Belani, Pecahing Dhadha Wutahing Ludiro*, kata *dumuk* artinya menyentuh dengan jari, biasanya jari telunjuk. Adapun *bathuk* artinya adalah dahi yang bagi orang Jawa, kepala merupakan tempat yang terhormat. *Senyari* artinya

¹ “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan” Jurnal Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Jurnal Pembaharuan Hukum *Volume I No. 2 Mei – Agustus 2014*, pada tanggal 14 April 2025

sejengkal, Bumi artinya tanah. *Pecahing Dhadha Wutahing Ludi*ro sampai matipun akan dibela untuk urusan tanah. Dalam hal ini dapat digambarkan bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat karena tanah merupakan modal hidup dari manusia. Untuk memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan dan pemanfaatan tanah, pemerintah Indonesia menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Tanah menjadi kebutuhan dan unsur terpenting dalam kehidupan masyarakat, tanah sebagai bagian tak terpisahkan dari tempat berpijak serta tempat melangsungkan kehidupan. Pada dasarnya Negara Republik Indonesia juga merupakan sebagai negara kepulauan yang mana bertumpu pada ketahanan daratan yang sifatnya agraris, masyarakat memiliki hak dan juga kewajiban atas pemanfaatan tanah yang tujuannya guna melangsungkan kehidupan serta menjaga stabilitas ketahanan nasional. Dalam pengelolaan serta pemanfaatan tanah masyarakat memiliki hak serta kewajiban yang dijamin di dalam konstitusi yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Hak Masyarakat atas tanah merupakan suatu hak yang sifatnya hakiki atau mendasar yang digunakan guna memenuhi harkat serta kebebasan diri. Namun dibalik itu negara juga memiliki kewajiban untuk memenuhi jaminan serta kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut walaupun demikian hak itu dibatasi dengan adanya kepentingan lain serta kepentingan negara kepemilikan tanah di Indonesia sendiri jika ditelusuri dari sejarahnya,

dibedakan menjadi dua masa yakni kepemilikan tanah pada masa sebelum dan sesudah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).²

Penjelasan pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan bahwa yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah adalah “beberapa cara yang dilaksanakan oleh pemerintah secara selalu, berkesinambungan, dan baik, meliputi yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai lokasi-lokasi tanah dan satuan rumah susun termasuk juga surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.”³ Pada saat ini usaha pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilakukan oleh pemerintah bagi kepentingan masyarakat, dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁴

Mendaftarkan tanah dimaksud untuk mencatat identitas yang dimiliki seseorang (individual) atau suatu badan dengan hak tertentu ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota tempat dimana tanah itu berada dan kepada pemilik tanah diberikan sertifikat hak atas tanah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah maka Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi sebagai pejabat pendaftaran dan pejabat yang menerbitkan tanda bukti hak atas tanah.

² Prasetyo Aryo Dewandaru (2020) *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1, hlm. 155

³ Harun Al Rasyid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Grand Indonesia, 198, h. 51

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, *Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*

landreform menunjukkan perlunya peningkatan penegakan hukum di bidang *landreform* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan pendaftaran tanah, Dalam pasal 1 ayat 4 menyatakan bahwa Hak Atas Tanah adalah hak yang didapat dari hubungan hukum antara pemilik hak dengan tanah termasuk tempat diatas tanah dan/atau tempat dibawah tanah, untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan bermanfaat, serta pemeliharaan tanah, bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁵

Menurut *Boedi Harsono*, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accesie* atau asas “perletakan”. Maka asas perletakan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesempatan lain.⁶

Pengertian Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi :

*Hak Milik adalah hak turun-temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.*⁷

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Bagian II Jilid II*, Jakarta: Jembatan, 1997, h. 51.

⁶ Boedi Harsono, *op.cit.*, Hal. 17.

⁷ *Ibid*

Tanah yang ditempati oleh masyarakat selama berpuluh-puluh tahun dan tidak didaftarkan hak miliknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dimana tanah itu berada, sehingga status dari tanah tersebut belum jelas mengenai data fisik maupun data yuridis dari tanah tersebut. Untuk menciptakan adanya kepastian hukum di sektor pertanahan, sehingga diperlukan adanya perangkat hukum yang tercatat dengan jelas, lengkap dan dipatuhi dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan konsisten berdasarkan pada peraturan yang berlaku.

Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 pemerintah mengeluarkan peraturan untuk mengatur masalah agraria yaitu “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan singkatan UUPA”, sebagaimana disebutkan dalam diktum ke-5 UUPA yang merupakan pembaruan hukum agraria dan merupakan kebijakan pertanahan yang berlaku di Indonesia untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian dan kemerdekaan dalam masyarakat dari segi hukum Indonesia yang berdaulat sempurna”

UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan, pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan penguasaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran tanah. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah (Harsono, 2005).

Dalam rangka menciptakan adanya kepastian hukum di sektor pertanahan, sehingga diperlukan adanya perangkat hukum yang tercatat dengan jelas, lengkap dan dipatuhi dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan konsisten berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Melalui adanya proses pendaftaran tanah menjadi salah satu cara untuk menuju terciptanya kepastian hukum. “Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut”.

Dalam UUPA pendaftaran tanah menjadi hal utama atas terciptanya suatu bukti hak milik atas suatu tanah. Menurut ketentuan pasal 19 UUPA:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintahan;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, pepetaan, dan pembukuan tanah
 - b) Pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengikat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta

kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;⁸

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa:

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

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

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

1. Pengukuran pepetaan dan pembukuan tanah;

⁸ Rizky Anggita, Kholis Roisah, Mujiono Hafidh Prasetyo, “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut). Notarius Vol. 14 Nomor 2 (2021).

2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;⁹

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar.¹⁰

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹¹ Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas tanah satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.¹² Sertifikasi buku kepemilikan hak atas tanah di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui proses pendaftaran tanah yang sebelumnya sudah dilaksanakan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), Hal.. 21.

¹⁰ *Ibid*, Hal 26

¹¹ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis Dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), Hal. 197

¹² Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya.

Di Indonesia, penyelesaian secara musyawarah mufakat semacam itu memperoleh dukungan akar budaya yang hidup dan dihormati dalam lalu lintas pergaulan sosial. Hanya saja, seperti yang dikemukakan oleh Goodpaster bahwa pertimbangan penyelesaian sengketa dalam masyarakat tradisional dalam melalui musyawarah lebih ditekankan untuk menjaga keharmonisan kelompok dan kadang-kadang mengabaikan kepentingan dari pihak-pihak yang bersengketa. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA maka untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam Sejarah pertanahan di Indonesia yang berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perintah dari pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan Pemerintah”.

Berdasarkan uraian diatas dapat dilihat bahwa pentingnya memahami lebih dalam mengenai proses pemecahan sertifikat tanah baik dari sisi biaya, pelaksanaan. Hal inilah yang menyebabkan penulis tertarik untuk mengangkat judul “TINJAUAN YURIDIS PROSEDUR PENYELESAIAN PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN REMBANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang, beberapa uraian masalah yang diuraikan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang?
2. Apa saja faktor-faktor yang menghambat dalam penyelesaian pemecahan sertifikat tanah dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka tujuan dilakukan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan memenuhi prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di BPN Kabupaten Rembang
2. Untuk mengetahui faktor yang menghambat dalam penyelesaian pemecahan sertifikat tanah

D. Kegunaan Penelitian

Dalam Penelitian ini sangat di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini berguna untuk menambah wawasan akademis mengenai prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.
- b. Penelitian ini dapat dijadikan pelajaran bagi para masyarakat luas bahwa dalam menangani penyelesaian pemecahan sertifikat tanah
- c. Dalam penelitian ini dapat membantu memahami kendala atau hambatan dalam penyelesaian pemecahan sertifikat tanah

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan manfaat dan pemahaman yang lebih baik kepada Masyarakat, pihak yang ingin menyelesaikan permasalahan pemecahan sertifikat tanah
- b. Penelitian ini bermanfaat bagi para pemangku kepentingan, khususnya di lingkungan kantor pertanahan
- c. Penelitian ini untuk mempraktekkan teori penelitian hukum.

E. Terminologi

Pada skripsi ini yang dibuat oleh penulis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Pemecahan Sertifikat Tanah” terdapat beberapa pengertian kata-kata antara lain sebagai berikut:

1. Pemecahan

Sebuah proses, memecah satu bidang tanah menjadi beberapa bagian. Dalam pelaksanaan prosesnya, sertifikat induk dari tanah tersebut akan dimatikan untuk kemudian diterbitkan sertifikat baru dengan jumlah sesuai hasil pemecahan bidang tanah. Splitzing yang dimaksud pada hakekatnya sertifikat induk dipecah dari satu menjadi beberapa bagian, yang proses dan prosedurnya dilakukan melalui Kantor Badan Pertanahan di wilayah tanah berada. Menurut asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan, antara tanah dan bangunan bukan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada di atasnya. Namun demikian dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan di atasnya.

2. Sertifikat

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan atas tanah dan di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kkekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan

sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sertifikat hanya boleh diberikan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.¹³ Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintahan No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h.260

didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

3. Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi

sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang merupakan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.”¹⁴ Tanah diatur dalam pasal 1 dan 2 peraturan pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.¹⁵ Tanah adalah permukaan bumi bebatuan yang berada dibawah tanah atau diatas permukaan, didalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada diatasnya.

4. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang merupakan instansi yang berada di bawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang secara administratif melayani urusan pertanahan di Kabupaten Rembang. Lembaga ini memiliki peran penting dalam menyelenggarakan pelayanan, pengaturan, dan pengawasan pertanahan BPN juga menjadi tempat masyarakat mendapatkan informasi dan layanan hukum terkait hak atas tanah serta penyelesaian administratif atas permasalahan pertanahan yang tidak sampai ke pengadilan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹⁴ H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia* , Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

¹⁵ .R.I., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang “Pendaftaran Tanah”*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2.

maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Secara tegas disebutkan kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh Lembaga Pemerintah Non Kementerian Badan Pertanahan Nasional RI), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di ubah lagi, sehingga Undang-Undang menugaskan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtscadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya.¹⁶

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan melakukan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat merumuskan dan, menganalisis sampai menyusun laporan.¹⁷ Dalam penelitian ini menggunakan penelitian sebagai berikut:

¹⁶ Nadia Hera Aurelia, Kamilia Sari & Achmad Rion, "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor *Notaris & PPAT*", *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* Vol.13, No. 1 Januari 2025. hlm.67-68

¹⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hal. 31 *Ibid*

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Merupakan metode yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.¹⁸

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan gejala atau peristiwa yang terjadi dalam masyarakat. Salah satu penelitian yang tujuannya untuk menyajikan secara lengkap suatu fenomena kenyataan sosial, dengan mendeskripsikan variable masalah yang diteliti.

3. Jenis dan sumber data

Sumber data dari penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu meliputi data yang bersifat primer dan sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Data primer

Data yang dikumpulkan atau diperoleh langsung dilapangan oleh peneliti atau badan berwenang yang terlibat dalam penelitian disebut data primer. Penelitian ini data primer berupa data yang diperoleh dari wawancara dengan informasi dikenal sebagai data asli atau baru. Untuk memudahkan pengumpulan data yang lebih mendalam.

¹⁸ Ronny Hanitijo soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Jakarta. Hal.97

b. Data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun melalui data. Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Data yang diperoleh juga menggunakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang utama artinya mempunyai otoritas yang diutamakan. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas

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

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berupa buku-buku yang relevan, hasil karya tulis ilmiah, dan berbagai makalah yang berkaitan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder¹⁹ berupa kamus umum, kamus bahasa, surat kabar, artikel, internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan ini dimaksud untuk memperoleh data sekunder dengan mempelajari literatur-literatur, peraturan perundang-

¹⁹ *Ibid*

undangan, teori-teori, pendapat para sarjana dan hal-hal lain yang berkaitan dengan kebijakan penal.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer. Data ini diperoleh dengan menggunakan Teknik wawancara (*interview guide*). Wawancara dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan riset di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Rembang yang beralamat di Jl. Pemuda No.57, Kedungdoro, Leteh, Kec.Rembang, Kab.Rembang, Jawa Tengah.

6. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif menghasilkan kata deskriptif analisis. Data ini data yang dikumpulkan tanpa angka dan pengukuran, sehingga apa yang dikatakan narasumber secara tertulis atau lisan kemudian dipelajari sebagai informasi yang tidak berubah.²⁰ Untuk mengolah data yang dikumpulkan sebagai hasil penelitian, digunakan berbagai teknik penyuntingan, yaitu meninjau, mencocokkan, dan merapikan data. Menggabungkan hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ke dalam kategori yang telah ditetapkan.²¹

²⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 70.

²¹ *Ibid*, hlm. 70

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi tinjauan umum tentang pemecahan sertifikat, tinjauan umum tentang sertifikat tanah, tinjauan umum tentang BPN, tinjauan umum tentang pemecahan sertifikat dalam perspektif islam.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas tentang pembahasan mengenai prosedur mengenai penyelesaian pemecahan sertifikat Tanah di Kabupaten Rembang dan faktor yang menghambat dalam penyelesaian pemecahan sertifikat tanah tanah dan solusinya.

BAB IV: PENUTUP

Dalam bab terakhir ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dilakukan penulis dan penulis akan memberikan saran-saran dan pemikiran yang berkaitan dengan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pemecahan Sertifikat Tanah

1. Penyelesaian melalui litigasi

Litigasi adalah suatu proses hukum yang terjadi di ruang sidang, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk menuntut haknya di hadapan Hakim. Litigasi dikenal sebagai prosedur hukum untuk menyelesaikan konflik melalui sistem peradilan, mencakup proses pengadilan di mana hakim memiliki kekuasaan untuk memimpin kasus dan mengeluarkan Keputusan. Hasil akhir dari proses penyelesaian konflik melalui litigasi adalah putusan yang menghasilkan penyelesaian, dengan menetapkan salah satu pihak sebagai pihak yang menang dan pihak lainnya sebagai pihak yang kalah.²²

Prosedur yang terkait dengan metode hukum ini dibedakan berdasarkan tingkat formalitas dan kerumitan teknisnya yang tinggi. Hal ini menghasilkan kesepakatan yang bersifat dimana salah satu pihak muncul sebagai pemenang dan pihak lainnya dirugikan. Selain itu hal-hal tersebut berpotensi menimbulkan biaya finansial yang besar dan kurang tanggap terhadap kebutuhan individu yang terlibat apalagi cara tersebut berpotensi menumbuhkan permusuhan antar pihak yang berkonflik. Untuk mencari alternatif dalam permasalahan khususnya melalui sistem penyelesaian

²² Amriani, Nurmaningsih. 2019. Mediasi alternatif penyelesaian sengketa. Hlm. 76

sengketa yang berbeda dari sistem hukum formal. Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) adalah proses penyelesaian konflik dengan menggunakan cara yang bukan merupakan bagian dari proses peradilan formal.²³

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Memiliki keahlian yang mendalam dan kemampuan praktis dalam penyelesaian sengketa alternatif (ADR), sebuah pendekatan non-litigasi untuk menyelesaikan konflik. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa, ADR mengacu pada entitas eksternal yang membantu penyelesaian konflik. Pengadilan dipanggil atas persetujuan bersama para pihak untuk menyelesaikan perselisihan melalui cara lain selain tindakan peradilan tradisional. Ada peningkatan minat untuk menyelidiki metode alternatif untuk menyelesaikan konflik, yang sangat penting untuk mengatasi masalah kasus di pengadilan tingkat rendah.²⁴ Alternatif dalam penyelesaian sengketa banyak diantaranya:

a. Arbitrase

Arbitrase disebut juga wasit merupakan suatu cara alternatif penyelesaian sengketa perdata yang terjadi di luar sistem hukum adat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa. Cara ini bergantung pada kesepakatan yang mengikat secara hukum antara pihak-

²³ Harahap, M. Yahya. 2008. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Hlm. 234

²⁴ Buku Tanya Jawab PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, 2008. Hlm. 5

pihak yang berselisih. Arbitrase berfungsi sebagai strategi pencegahan untuk mencegah munculnya konflik baru atau menyelesaikan permasalahan yang tidak diselesaikan melalui perdebatan, konsultasi, atau mediasi. Tujuannya untuk memitigasi prosedur litigasi yang berkepanjangan dalam sistem hukum.

1) Negosiasi

Menurut Nurmaningsih Amriani, negosiasi menurut Ficher dan Ury adalah suatu jenis komunikasi dua arah yang berupaya mencapai kesepakatan antara dua pihak, tanpa memandang apakah kepentingan mereka sepakat atau berbeda. Negosiasi menurut Adi Nugroho adalah tindakan melakukan diskusi dan tawar-menawar dengan pihak lain untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama.

Tujuannya adalah untuk menjamin terselesaikannya permasalahan yang dihadapi kedua belah pihak.²⁵

2) Mediasi

Mediasi adalah suatu bentuk negosiasi dimana pihak ketiga yang membantu menyelesaikan suatu masalah dengan mengatur dan mengawasi tindakan pihak-pihak yang terlibat untuk meningkatkan efisiensi proses negosiasi. Mediasi adalah proses formal yang memfasilitasi penyelesaian konflik antara dua pihak atau lebih

²⁵ Adi Nugroho, Susanti. 2009. Mediasi Sebagai alternatif Penyelesaian Sengketa, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia. Hlm. 21

dengan menggunakan mediator yang memihak yang mendorong diskusi terbuka dan jujur, tanpa mengambil keputusan atau mencapai kesimpulan atas nama pihak-pihak yang berkepentingan. Tujuannya untuk mencapai mufakat melalui kesepakatan bersama.

b. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan perpanjangan yang melekat pada proses mediasi. Mediator berperan sebagai konsiliator. Dalam skenario ini, konsiliator mengambil sikap proaktif dengan secara aktif melakukan metode-metode untuk mengakhiri konflik dan menyajikannya sebagai alternatif yang layak bagi individu yang terlibat. Apabila para pihak mampu mencapai kata sepakat, maka keputusan yang diambil oleh konsiliator akan diubah menjadi keputusan resmi. Perjanjian yang dihasilkan bersifat konklusif dan dapat ditegakkan secara hukum bagi semua pihak yang terlibat. Konsiliasi mengacu pada scenario dimana pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perselisihan tidak dapat mencapai kesepakatan bersama dan seorang mediator menyarankan penyelesaian permasalahan tersebut.²⁶

c. Penilaian Ahli

Penilaian ahli adalah strategi resolusi konflik dimana pihak-pihak yang berkepentingan mencari pendapat atau evaluasi ahli untuk membantu menyelesaikan masalah yang sedang berlangsung.

²⁶ Amriani, Nurnaningsih. 2019. Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: Rajawali Press Hlm. 53

d. Pencari Fakta (fact finding)

Pencarian fakta adalah teknik resolusi konflik dimana para pihak meminta bantuan tim spesialis, biasanya berjumlah ganjil, untuk melakukan penyelidikan dan mengumpulkan informasi faktual. Tujuannya untuk menjelaskan masalah dan menyelesaikan konflik. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Berdasarkan PP tersebut dapat dipahami bahwa untuk membuktikan hak atas tanah bagi keperluan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan surat, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Ketentuan tersebut dapat diperlakukan mutatis mutandis terhadap pembuktian hak atas tanah dalam proses peradilan.²⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Pemecahan Sertifikat

1. Pengertian Pemecahan Sertifikat

Pemecahan adalah sebuah proses memecah satu bidang tanah yang sudah bersertifikat menjadi beberapa bagian baru yang masing-masing mendapatkan sertifikat sendiri, yang proses dan prosedurnya dilakukan melalui Kantor Pertanahan di wilayah tanah berada. Menurut asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan, antara tanah dan bangunan

²⁷ Nadia Hera Aurelia, Kamilia Sari & Achmad Rion, “Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT”, Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora Vol. 3, No. 1 Januari 2025

bukan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Pada umumnya pemecahan sertifikat dilakukan dalam hal jual beli atau pembagian waris dalam proses jual beli biasanya dilakukan ketika seorang hendak menjual Sebagian bidang tanahnya kepada pihak lain. Sedangkan pemecahan sertifikat tanah warisan dilakukan apabila tanah yang menjadi objek waris dibagikan kepada lebih dari satu ahli waris. Pemecahan sertifikat tindakan administratif yang bertujuan untuk mengatur ulang hak atas tanah menjadi lebih spesifik sesuai kebutuhan hukum dan sosial masyarakat.

2. Dasar Hukum Pemecahan Sertifikat

Dasar hukum pemecahan sertifikat tanah di Indonesia merujuk pada peraturan perundang-undangan, terutama Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

- a. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang hak atas tanah dan pendaftarannya, termasuk ketentuan mengenai hak atas tanah. landasan hukum pertama di Indonesia Undang-Undang ini sebagai bentuk pembaruan hukum agraria
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat penting. Peraturan ini merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria khususnya yang berkaitan dengan tata cara pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hukum atas hak milik seseorang terhadap tanah.

Pemecahan sertifikat tanah merupakan salah satu bentuk pelayanan pertanahan yang diatur pada pasal 48 dan 49 yang membahas tentang perubahan data fisik dan data yuridis tanah, termasuk pemecahan dan pemecahan bidang tanah. Pemecahan sertifikat biasanya dilakukan ketika:

- 1) Tanah akan dijual sebagian
- 2) Diberikan kepada ahli waris
- 3) Digunakan untuk keperluan tertentu seperti kredit atau Pembangunan

Proses pemecahan seringkali menimbulkan sengketa, misalnya:

- 1) Ketidaksepakatan antar ahli waris mengenai batas tanah yang akan dipecah
- 2) Ketidakcocokan antara data fisik dan data yuridis
- 3) Adanya dugaan sertifikat ganda akibat kelalaian administrative

PP No. 224 Tahun 1997 menjadi penting karena:

- 1) Menegaskan bahwa pembukuan dan pemecahan tanah wajib dilakukan dengan prinsip kepastian hukum
- 2) Mengatur secara detail bagaimana proses pendaftaran ulang, pemetaan, dan penerbitan sertifikat baru setelah pemecahan dilakukan

- 3) Memberikan ruang penyelesaian sengketa melalui prosedur keberatan administratif sebelum sengketa dilanjutkan ke proses hukum perdata atau pidana.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan barang milik Negara atau milik Daerah memiliki peran penting, jika objek tanah yang disengketakan adalah tanah milik Negara atau milik Pemerintah Daerah. Pengelolaan aset Negara atau Daerah termasuk Tanah dilakukan secara tertib dan memiliki hukum tetap Tanah sebagai barang milik Negara atau barang milik Daerah harus dicatat dan didaftarkan secara benar sesuai prinsip manajemen aset publik.

Relevansi dalam sengketa pemecahan sertifikat tanah, khususnya tanah yang dipecah statusnya BMN atau BMD:

- 1) Terjadi konflik antara instansi pemerintah dengan masyarakat, seperti saat ada tanah yang dulunya digunakan untuk fasilitas umum tetapi kemudian didaftarkan sebagai milik individu atau ahli waris
- 2) Bisa juga antara dua instansi pemerintah yang sama-sama mengklaim tanah tertentu sebagai aset, lalu muncul konflik saat proses pemecahan sertifikat dilakukan.

Dalam Pasal 49 dan Pasal 51 PP Nomor 6 Tahun 2006 menekankan bahwa pentingnya pencatatan dan pemindah tanganan barang milik Negara atau barang milik Daerah yang dilakukan sesuai aturan. Jika tidak maka dapat berpotensi menimbulkan sengketa hukum yang

kompleks baik antar lembaga maupun antara pemerintah dan masyarakat.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu Salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan . Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²⁸

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam

²⁸ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika , Jakarta Timur, hlm.86

rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Dari uraian diatas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis

sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, bukan sebagai alat bukti mutlak hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi

negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (pasal 19 ayat (2) huruf c). Artinya bahwa Sertifikat ini daya pembuktiannya tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Di Indonesia Sertifikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum atau cacat administrasi dalam penerbitannya pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang mempunyai tanah dengan itikad baik (Pasal 32 PP 24 Tahun 1997).

3. Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pemecahan bidang tanah diatur dalam pasal 48 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 48 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftarkan atas permintaan hak yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bidang tanah merupakan permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Dan Pasal 1 angka 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya Sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

D. Tinjauan Umum Tentang BPN

1. Definisi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah non Kementrian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional pada awalnya di bentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No.26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.²⁹

2. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional , dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;

²⁹ *Ibid.*, hlm. 9.

- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi dibidang pertanahan;
- j. Pelaksanan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan;
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.³⁰

3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengembangkan tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah dibidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut. Selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang kebijakan Nasional dibidang pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan Pembangunan nasional dan daerah, dalam Kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi

³⁰ Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan Undang-Undang tentang hak atas tanah serta peraturan Perundang-Undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pasal 1 Keppres Nomor 34 tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-Undang penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Rancangan Undang-Undang tentang Hak Atas Tanah serta Peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset Negara/Pemerintah daerah di seluruh Indonesia
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang di hubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*.
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan

menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah.

- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penempatan zona sawah beririgrasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

E. Pemecahan Sertifikat Dalam Perspektif Islam

Dalam pandangan Islam, seluruh ciptaan di langit dan di bumi, termasuk tanah, merupakan milik mutlak Allah SWT. Sebagai pemilik yang hakiki, Allah SWT memberikan mandat kepada manusia untuk mengelola serta memanfaatkan bumi melalui konsep istikhlaf, yaitu perwakilan dalam pengelolaan sumber daya sesuai ketentuan syariat. Dengan demikian, hak kepemilikan sejati (*aslul milki*) tetap berada di tangan Allah SWT, sementara manusia hanya memiliki hak guna (*tasarruf*) untuk memanfaatkannya dengan cara yang diridhai-Nya. Pada masa kenabian, penguasaan tanah awalnya berada di bawah otoritas pemerintah yang kemudian mendistribusikannya kepada individu. Pemerintah berwenang untuk memberikan, membatasi, maupun menarik kembali hak atas tanah demi kemaslahatan umum.³¹

Dalam Islam, hak milik mutlak atas segala sesuatu adalah milik Allah Swt., sedangkan manusia hanya berperan sebagai khalifah yang diberi amanah

³¹ Diah Permata Megawati, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah Dalam UU No. 5 Tahun 1960', Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, (2022), h. 316.

untuk mengelola bumi dengan penuh tanggung jawab. Hal ini ditegaskan dalam firman Allah Swt.:

الْمَصِيرُ اللَّهُ وَالْأَرْضِ السَّمَوَاتِ مُلْكُ اللَّهِ

Artinya: “Milik Allahlah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allahlah kembalinya (seluruh makhluk).” (QS. An-Nur: 42)

Ayat ini menjadi landasan teologis bahwa manusia tidak memiliki hak absolut atas tanah. Kepemilikan dalam Islam bersifat fungsional, yang artinya bahwa seseorang memiliki hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sejauh penggunaannya membawa manfaat dan tidak merugikan orang lain. Kepemilikan juga harus mencerminkan nilai keadilan, karena Islam menolak monopoli dan eksploitasi yang menimbulkan ketimpangan sosial. Nabi Muhammad bersabda:

Artinya : “Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR. Bukhari dan Tirmidzi)”

Hadis ini menunjukkan bahwa Islam memberikan hak kepemilikan kepada mereka yang mengelola dan memanfaatkan tanah secara produktif. Prinsip ini menegaskan bahwa kepemilikan tanah tidak boleh bersifat pasif atau spekulatif, melainkan harus berorientasi pada kemaslahatan.

Dalam ajaran Islam, terdapat beberapa mekanisme yang sah untuk memperoleh kepemilikan tanah, di antaranya melalui tindakan memagari atau menandai batas wilayah (*tahjir*), pemberian resmi dari khalifah (*iqta'*), menghidupkan tanah yang tidak produktif (*ihya' al-mawat*), serta melalui warisan maupun transaksi jual beli. Apabila seseorang menemukan sebidang

tanah tanpa pemilik, kemudian mengelolanya hingga menghasilkan manfaat, maka ia berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Hak ini tetap berlaku selama tanah tersebut dikelola secara aktif dan tidak dibiarkan terbengkalai. Namun, apabila tanah tersebut ditelantarkan selama tiga tahun berturut-turut, maka negara berwenang mencabut hak tersebut dan menyerahkannya kepada pihak lain yang lebih mampu mengusahakannya.³² Untuk menjamin legalitas kepemilikan tanah, Islam juga menekankan pentingnya adanya bukti yang sah agar hak pemilik terlindungi secara hukum.

Dalam praktik agraria di Indonesia, pemecahan sertifikat atau sering disebut *split-zing* adalah prosedur pemecahan satu bidang tanah bersertifikat (atau satu sertifikat induk) menjadi beberapa bidang baru yang masing-masing dapat diterbitkan sertifikat terpisah atas nama pemegang hak yang sama atau berbeda.³³ Sebagai contoh, satu sertifikat hak milik atas tanah (SHM) seluas XXX m² dipecah menjadi dua atau lebih bidang baru masing-masing luas berbeda, kemudian diterbitkan sertifikat baru untuk tiap bidang. Pemecahan semacam ini biasanya dilakukan jika pemilik hendak menjual sebagian bidang, membagi warisan atau menyederhanakan kepemilikan individu, atau karena pembangunan kavling/perumahan.

Ali Achmad Chomzah menjelaskan bahwa pemecahan (*splitzing*) merupakan suatu tindakan, proses, atau cara untuk membagi sesuatu menjadi beberapa bagian. Dalam konteks pertanahan, istilah *splitzing* mengacu pada

³² Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1997), h. 77-79

³³ Ahmad Habibie Rachman, Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Masih Dibebeani Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmiah Nusantara JINU*, Vol1, No 4, (2024), hlm 121

proses pemecahan satu sertifikat hak atas tanah menjadi beberapa sertifikat baru yang berdiri sendiri. Secara substantif, kegiatan ini berarti memecah satu sertifikat induk menjadi beberapa sertifikat turunan yang masing-masing memiliki kedudukan hukum tersendiri. Prosedur pemecahan tersebut dilaksanakan melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah lokasi tanah yang bersangkutan.³⁴

Dalam hukum pertanahan dikenal asas pemisahan horizontal, yang menegaskan bahwa antara tanah dan bangunan di atasnya tidak selalu menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak otomatis mencakup hak kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atasnya. Meskipun demikian, dalam praktiknya dimungkinkan adanya perbuatan hukum yang mencakup keduanya, sepanjang bangunan tersebut secara nyata menyatu dengan tanah dan dinyatakan secara eksplisit dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai bagian dari objek jaminan.³⁵

Dalam konteks modern, proses pemecahan sertifikat tanah, baik karena pembagian waris, jual-beli sebagian, maupun pengembangan wilayah yang menunjukkan realitas administratif yang dinamis. Secara formal, negara mengizinkan pemecahan sertifikat asal memenuhi syarat legal seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal 48 ayat (1) yang berbunyi:

³⁴ Nadia Hera Aurelia, Kamilla Sari, Achmad Rion, "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanak Kavling di Kantor Notaris", *Aladalah: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, Vol 13, No1, 2025, hlm. 60.

³⁵ *Ibid.*

“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.”

Aturan dalam pasal tersebut menegaskan bahwa setiap proses pemecahan harus dilakukan berdasarkan permohonan resmi pemegang hak, dengan pembuktian data fisik dan yuridis yang sah. Prinsip dasar dalam peraturan ini mencerminkan tiga nilai fundamental, yakni kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Ketiga prinsip ini sejatinya sejalan dengan maqāsid al-syarī‘ah, khususnya tujuan ḥifz al-māl (perlindungan harta) dan ḥifz al-ummah (kemaslahatan umum).

Pemecahan sertifikat pada dasarnya merupakan pemisahan atau pembagian hak kepemilikan dari satu bidang tanah menjadi beberapa bidang baru. Dalam hukum Islam, tindakan ini diperbolehkan selama dilakukan dengan prinsip keadilan (al-‘adl) dan persetujuan semua pihak yang berkepentingan. Islam menegaskan bahwa tidak ada seorang pun yang boleh mengambil hak orang lain tanpa izin yang sah. Hal ini ditegaskan dalam firman Allah Swt.:

□ تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ بِالْإِثْمِ النَّاسِ أَمْوَالِ مَنْ قَرِيبًا لِّتَأْكُلُوا الْحَكَّامَ إِلَىٰ بِهَا وَتُدْلُوا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا وَلَا

Artinya : “Dan janganlah kamu memakan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa urusan itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah: 188)

Ayat ini menjadi rambu etika yang jelas bagi setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan harta. Apabila pemecahan sertifikat dilakukan tanpa musyawarah, manipulatif, atau untuk mengambil keuntungan sepihak, maka secara syar'i hal itu termasuk kezaliman (zūlm).

Islam memandang bahwa tanah bukan hanya objek kepemilikan materi, tetapi juga amanah yang mengandung dimensi sosial dan spiritual. Setiap bentuk pengelolaan atau pemecahan hak atas tanah harus mengandung nilai-nilai keadilan, keterbukaan, persetujuan, dan kemaslahatan. Empat prinsip ini menjadi fondasi moral agar praktik pemecahan sertifikat tidak menyimpang dari tujuan syariah. Antara lain:

1. Keadilan (al-'Adālah)

Prinsip keadilan menuntut agar semua pihak yang memiliki hak atas tanah mendapatkan bagian yang proporsional sesuai hak mereka. Dalam banyak kasus pemecahan sertifikat akibat waris, jual-beli atau pembagian bersama, jika satu pihak memperoleh bagian jauh lebih besar atau lebih kecil tanpa alasan yang syar'i maka aspek keadilan terabaikan. Misalnya, dalam penelitian yang membahas pembagian harta warisan- dalam hukum waris Islam ditemukan bahwa persepsi keadilan sering keliru jika hanya dilihat dari "sama rata" semata.³⁶ Hal ini relevan untuk pemecahan sertifikat karena pembagian bidang atau hak harus mempertimbangkan beban, tanggung jawab, dan kontribusi masing-pihak.

³⁶ Al-Mabruri, M. N. U., "Keadilan Pembagian Harta Warisan Perspektif Hukum Islam dan Burgerlijk Wetboek," *Al-Mazahib: Jurnal Perbandingan Hukum*, Vol. 5, No. 1 (2017), hlm. 15–17.

2. Keterbukaan (al-Şidq wa al-Amânah)

Aspek administrasi pemecahan sertifikat idealnya mencerminkan transparansi dan kejujuran, yakni proses pengajuan pemecahan, pengukuran, pembagian bidang, penerbitan sertifikat baru, semua bergerak dengan prosedur terbuka, ada saksi, dan tidak ada manipulasi data.³⁷ Studi skripsi tentang pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh developer di Kota Semarang menunjukkan bahwa kendala utama adalah kurangnya transparansi dan prosedur yang sering terlewatkan.³⁸ Dalam kerangka syariah, ketika administrasi terlambat atau tidak jelas, maka muncul unsur risiko penindasan dan ketidakadilan sosial.

3. Persetujuan (Tarâḍîn)

Islam menekankan bahwa pembagian hak atas tanah atau perubahan hak bersama harus didasarkan atas kesepakatan sukarela semua pihak yang berkepentingan, tanpa paksaan. Jika satu pihak merasa ditekan atau tidak dilibatkan dalam keputusan pemecahan, maka persetujuan tersebut diragukan dan haknya bisa dirugikan. Proses pemecahan tanpa kerelaan seluruh pihak dapat dikategorikan sebagai bentuk kezaliman (ẓulm).³⁹

4. Kemaslahatan (al-Maşlahah)

³⁷ Utami, A. T., *Tinjauan Yuridis Proses Pelaksanaan Pemecahan Sertifikat Tanah yang Dilakukan oleh Developer* (Studi di Kota Semarang) (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2024), hlm. 42–45.

³⁸ Ibid.

³⁹ Ridwan, R., “Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia,” *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. 11, No. 2 (2017), hlm. 241–244.

Tujuan pemecahan sertifikat tidak semata untuk mempercepat administrasi atau memenuhi keinginan pihak individu, tetapi harus membawa manfaat nyata: misalnya memperjelas hak, memudahkan pengelolaan, menghindari konflik, dan mengoptimalkan penggunaan tanah. Sebaliknya, jika pemecahan sertifikat hanya untuk mengejar spekulasi, memecah lahan produktif menjadi sangat kecil sehingga tidak lagi produktif atau merugikan lingkungan serta masyarakat sekitar, maka nilai kemaslahatan terabaikan. Keempat prinsip di atas berkait erat dengan tujuan syariat (maqâsid), khususnya:⁴⁰

- ḥifẓ al-māl (perlindungan harta): Pemecahan sertifikat yang dilakukan dengan adil, transparan dan sesuai persetujuan melindungi hak milik dan mencegah ghasb (penguasaan tanpa hak).
- ḥifẓ al-nafs (perlindungan jiwa / ketenteraman sosial): Dengan prosedur yang benar, konflik antar pihak dapat dihindari, sehingga kehidupan sosial lebih harmonis.
- ḥifẓ al-‘irdh / al-nasl (perlindungan kehormatan atau keturunan): Proses yang adil memastikan hak generasi berikutnya dalam waris atau pembagian aset tetap dihormati.
- ḥifẓ al-ummah (kemaslahatan umum): Ketika pemecahan sertifikat digunakan untuk pembangunan atau kepentingan umum (misalnya

⁴⁰ Suardi, S., Implementasi Hak Milik atas Tanah dalam Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Agraria (Makassar: UIN Datokarama Press, 2020), hlm. 36–38.

pengembangan kota), maka aspek kemaslahatan masyarakat luas juga terpenuhi.

Beberapa penelitian empiris, seperti yang dilakukan oleh Warto W. & Abdur Rahim, menunjukkan bahwa dalam praktik lapangan pemecahan sertifikat sering terjadi penyimpangan, misalnya pemecahan tanpa verifikasi kesesuaian fisik bidang, tanpa persetujuan semua pihak, atau bahkan timbulnya sertifikat ganda yang kemudian menimbulkan sengketa kepemilikan.⁴¹ Dari sudut syariah, praktik semacam ini dapat dikualifikasikan sebagai bentuk *ghasb* (penguasaan tanpa hak) dan *tadlīs* (penipuan), yang jelas-jelas dilarang. Nabi Muhammad bersabda:

“Tidaklah seseorang mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan membebaninya dengan tanah itu hingga tujuh lapisan bumi.”

Hadis tersebut mengandung pesan mengenai prinsip kepemilikan dalam Islam. Hadis ini menegaskan bahwa setiap bentuk penguasaan tanah yang tidak berlandaskan hak yang sah adalah kezaliman (*ẓulm*) yang akan berimplikasi pada pertanggungjawaban di hadapan Allah SWT. Dalam perspektif hukum Islam, hadis ini tidak sekadar melarang perampasan fisik tanah (*ghasb*), tetapi juga mencakup seluruh bentuk penguasaan yang tidak sah secara moral, termasuk manipulasi administratif, pemalsuan dokumen, atau pemecahan sertifikat tanpa persetujuan pihak yang berhak.

⁴¹ Warto W. & Abdur Rahim, “Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah dalam Perspektif Hukum Islam”, *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol. 3, No. 5 (2024), hlm. 7998-8013

Wahbah al-Zuhaili menjelaskan bahwa ghasb adalah “tindakan menguasai harta orang lain secara tidak sah, baik dengan kekerasan, tipu daya, maupun dengan penyalahgunaan kekuasaan.”⁴² Dalam konteks kontemporer, pemecahan sertifikat tanpa dasar hukum yang jelas atau tanpa persetujuan seluruh pemilik bersama termasuk dalam kategori ghasb administratif yakni pengambilalihan hak melalui mekanisme legal yang menyimpang dari kejujuran dan amanah.

Hadis ini juga menjadi peringatan bahwa keabsahan formal (sertifikat) tidak menjamin keabsahan moral (syar‘iyyah). Dalam hukum positif, seseorang mungkin sah secara administratif memiliki tanah berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi dalam perspektif Islam, hak milik sejati tidak diukur oleh legalitas dokumen, melainkan oleh keadilan proses yang mendasarinya

Dalam kerangka hukum Islam, pemecahan sertifikat tanah dapat dikategorikan sebagai bagian *dari fiqh siyasah dusturiyyah*, yakni cabang fikih yang membahas pengelolaan urusan publik oleh pemerintah untuk kemaslahatan rakyat. Artinya, bahwa setiap kebijakan administratif seperti penerbitan dan pemecahan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bentuk pelaksanaan wewenang negara yang bersifat *taṣarrufāt al-imām* (kebijakan pemerintah).⁴³ Dalam Islam, tindakan tersebut sah secara syar‘i apabila memenuhi dua syarat utama, yaitu:⁴⁴

⁴² Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 4 (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 246.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

- 1) mengandung kemaslahatan bagi masyarakat luas, dan
- 2) tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dan larangan zalim.

Menurut Warto dan Rahim, dalam konteks modern, peran BPN serupa dengan lembaga hisbah pada masa klasik Islam yakni lembaga yang mengatur hak-hak sosial dan ekonomi umat agar tidak terjadi kezhaliman dalam transaksi.⁴⁵ Maka, pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh negara memiliki legitimasi syariah sejauh prosesnya menjamin kepastian hukum, keadilan distribusi, dan perlindungan hak milik. Namun, jika proses administratif justru menimbulkan penyimpangan seperti manipulasi data, praktik suap, atau sertifikat ganda, maka kebijakan tersebut kehilangan legitimasi moral dan syar'i.⁴⁶

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pemecahan sertifikat dalam perspektif Islam bukan hanya persoalan administratif dan legal-formal, melainkan juga mengandung dimensi moral, sosial, dan spiritual yang mendalam. Islam menempatkan tanah sebagai amanah Allah SWT yang harus dikelola dengan prinsip keadilan, keterbukaan, persetujuan, dan kemaslahatan. Oleh karena itu, setiap tindakan pemecahan sertifikat harus dilakukan secara transparan, adil, serta dengan ridha seluruh pihak yang berhak agar tidak menimbulkan kezaliman dan sengketa. Meskipun hukum positif Indonesia melalui BPN memberikan legitimasi administratif terhadap pemecahan sertifikat, keabsahan moralnya dalam

⁴⁵ Warto, Op.Cit., hlm 8004.

⁴⁶ *Ibid*

pandangan Islam tetap bergantung pada kesesuaian prosesnya dengan nilai-nilai syariah dan maqāṣid al-syarī'ah, terutama dalam menjaga harta (ḥifẓ al-māl) dan kemaslahatan umat (ḥifẓ al-ummah). Dengan demikian, pemecahan sertifikat yang dilaksanakan sesuai prosedur, berkeadilan, dan berlandaskan kejujuran tidak hanya sah secara hukum negara, tetapi juga bernilai ibadah dan memperoleh legitimasi syar'ī di sisi Allah SWT.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di BPN Kabupaten

Rembang

Pemecahan bidang tanah merupakan salah satu bentuk pelayanan pertanahan yang berfungsi untuk memisahkan sebagian atau seluruh bidang tanah dari sertifikat induknya menjadi dua atau lebih sertifikat baru yang berdiri sendiri. Proses ini lazim disebut dengan istilah *splitzing*, yakni tindakan administratif yang diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa:

“Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah sudah di daftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.”

Dengan demikian, dapat dimaknai bahwa bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipecah atas permintaan pemegang hak atau kuasanya, selama pemecahan tersebut tidak bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah dan ketentuan hukum lainnya.⁴⁷ Pemecahan bidang tanah biasanya dilakukan karena adanya kebutuhan untuk menjual Sebagian tanah, pembagian warisan, hibah atau pengembangan usaha seperti Pembangunan perumahan fasilitas publik.⁴⁸ Pemecahan dilakukan karena hanya sebagian dari total luas tanah yang

⁴⁷ Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

⁴⁸ E. Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 177.

dimohonkan untuk diterbitkan sertipikat baru. Proses ini biasanya memerlukan waktu lebih lama karena petugas harus memastikan kesesuaian batas fisik tanah di lapangan dengan batas administratif yang tercatat, baik di sisi timur, barat, utara, maupun selatan. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa apabila terjadi pemisahan, penggabungan, atau pemecahan atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Setelah itu, dibuat gambar ukur baru serta dilakukan perubahan pada peta pendaftaran tanah. Untuk melakukan pemecahan bidang tanah, pemohon wajib menyiapkan sejumlah dokumen administratif sebagai persyaratan. Dokumen tersebut meliputi sertipikat asli tanah (baik Sertipikat Hak Milik maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan), fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemilik tanah, serta surat permohonan resmi untuk pemecahan sertipikat. Selain itu, pemohon juga harus melampirkan dokumen perpajakan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir beserta bukti pelunasannya.

Apabila pengajuan dilakukan oleh pengembang atau tanah tersebut berada dalam kawasan perencanaan, maka diperlukan pula rencana tapak atau site plan yang telah disahkan oleh pemerintah daerah setempat. Sedangkan dalam hal tanah merupakan objek warisan, persyaratan tambahan berupa akta waris atau surat keterangan waris, serta surat kematian pemilik sebelumnya harus turut dilampirkan sebagai bukti sah peralihan hak kepemilikan. Terkait lamanya waktu penyelesaian, prosedur ini tidak memiliki batas waktu pasti karena

prosesnya mencakup pemeriksaan dokumen, verifikasi data fisik, hingga penetapan bidang tanah yang memerlukan ketelitian. Namun, berdasarkan praktik umum, pemecahan sertipikat umumnya dapat diselesaikan dalam rentang waktu sekitar empat bulan, tergantung kelengkapan berkas dan kondisi teknis di lapangan.⁴⁹

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dengan Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang kantor, Bapak Muhammad Fachri Wijaya, di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permohonan ke Kantor BPN setempat setelah melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan. Pada Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

"Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya tanah semula".

Syarat-syarat pemecahan bidang tanah, yaitu:

1. Pemecahan bidang tanah yang merupakan bidang tanah pertanian Pasal 48 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa: "Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib

⁴⁹ Hukumonline. (2021, Juni 11). Proses pemecahan sertipikat tanah dan bangunannya. Hukumonline Klinik. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/proses-pemecahan-sertipikat-tanah-dan-bangunannya-lt60c3285cb0e60/>

memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Pemecahan terhadap bidang tanah pertanian harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, yaitu:

- a. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- b. Pengertian sesuai adalah bahwa wujud penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak bertentangan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
- c. Syarat-syarat menggunakan tanah yang meliputi memelihara tanah dan lingkungan, mencegah kerusakan dan menambah kesuburan seperti yang dijelaskan pada Pasal 13 PP. No. 16 Tahun 2004 tentang peratagunaan tanah yang berbunyi :
 - 1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - 2) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat 1) tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami;
 - 3) Penggunaan tanah di kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh dilerantarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya;
 - 4) Pemanfaatan tanah di Kawasan Budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak saling bertentangan, tidak saling mengganggu,

dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya;

5) Ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1)

- a) Tidak boleh merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga menjadi tidak sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
- b) Memenuhi ketentuan batas luas minimum kepemilikan atas tanah pertanian kecuali karena pewarisan seperti yang dijelaskan pada Pasal 8 Undang-Undang No. 65 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berbunyi: "Pemerintah mengadakan usaha-usaha agar supaya setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar".⁵⁰

Syarat Pemecahan bidang tanah pertanian dalam UU No. 56 Tahun 1960 ditentukan luas minimum hasil pemecahan adalah 2 hektar untuk tanah pertanian berdasarkan pada Pasal 9, selain itu tidak bisa

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Muhammad Fachri Wijaya, selaku koordinator kelompok substansi pengendalian pertanahan dan ruang Kantor pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 24 september 2025

dilakukan pemecahan. Kecuali pemecahan itu dikarenakan atas warisan.

2. Pemecahan bidang tanah non-pertanian harus sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan, yaitu :
 - a. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pengertian sesuai adalah bahwa wujud penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak bertentangan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
 - b. Syarat-syarat menggunakan tanah agar memenuhi azas ATLAS (Aman, Tertib, Lancar, Asri, dan Sehat).
 - c. Tapak kapling. Tapak kapling merupakan peta yang menggambarkan tata letak bidang-bidang tanah hasil pemecahan atau pemisahan suatu bidang tanah, sarana infrastruktur, fasilitas umum, fasilitas sosial berdasarkan kondisi fisik bidang tanah dimaksud dan lokasi sekitarnya.
 - d. Harus mematuhi ketentuan Tata Bangunan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang telah ditetapkan instansi teknis.
 - e. Tidak boleh merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga menjadi tidak sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
3. Peraturan tentang pemecahan bidang tanah yang diatur dalam Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran;
- b. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula (kalau semula HGB, satuan-satuan itu juga tetap HGB; begitu juga sisa jangka waktunya);
- c. Untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai nomor pengganti hak, surat ukur, buku tanah sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan didalamnya.

Contoh Kasus Kenaikan Tarif Sertifikat Tanah

Ratusan warga Desa Padaran, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah menggeruduk kantor balai desa, Kamis (7/2/2019). Mereka memprotes tarif pengurusan sertifikat tanah yang dianggap terlalu mahal. Warga mengaku dimintai biaya sertifikat tanah yang berkisar antara Rp1,5 juta sampai Rp2 juta per orang. Total ada 197 warga yang ikut mengajukan sertifikat tanah tersebut. Saat ini sertifikat sudah jadi dan diserahkan kepada pemohon. Namun masyarakat melancarkan protes setelah belakangan mengetahui tarif pengurusan sertifikat di desa lain lebih murah. Menurut warga itu termasuk paling mahal. Di desa lain hanya Rp500.000-700.000. Pembayarannya juga tidak boleh nyicil, Kasi Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Rembang, Atikah mengatakan, pengurusan sertifikat tanah di Desa Padaran masuk dalam program layanan rakyat untuk sertifikat tanah atau larasita massal swadaya. Artinya, kata dia, seluruh biaya sejak pendaftaran, pemberkasan hingga pengukuran tanah dibebankan kepada pemohon. Berbeda dengan program prona, yang sebagian besar kebutuhan ditanggung pemerintah. Pihak BPN menganggap warga salah paham. Jadi, semuanya (penarikan dana) itu sah. Ini program larasita jadi bukan program prona. Kepala Desa Padaran, Miftahul Huda mengatakan, alasan penetapan biaya sertifikat tanah sebesar Rp1,5 juta sudah sesuai dengan kesepakatan musyawarah desa. Huda mengaku heran muncul protes soal dana sertifikat tanah, padahal saat ditawarkan kepada warga kala itu mereka menerima. Setelah mendapatkan penjelasan dari aparat desa dan pegawai BPN, warga akhirnya bersedia membubarkan diri dengan tertib.⁵¹

B. Faktor-faktor yang Menghambat dalam Penyelesaian Pemecahan Sertifikat Tanah dan Solusinya

Dalam konteks hukum agraria nasional, pemecahan sertifikat menjadi penting karena berhubungan dengan asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun dalam

⁵¹ Jateng.Inews (7/2/2019) *Warga Desa Padaran Rembang Protes Ditariki Biaya Sertifikat Tanah Rp 2Juta* Diakses dari <https://jateng.inews.id/berita/warga-padaran-rembang-protes-ditariki-biaya-sertifikat-tanah-rp2-juta>

praktiknya, proses pemecahan sertifikat tidak selalu berjalan ideal karena sering kali menghadapi kendala administratif, seperti keterbatasan, sumber daya manusia, tumpang tindih peta bidang, atau ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis. Penelitian yang dilakukan oleh Sinaga, Kistiyah, dan Nurasa menjelaskan bahwa pemecahan sertifikat yang masih dibebani hak tanggungan menimbulkan problem hukum karena status hak tanggungan tersebut tidak secara otomatis berpindah ke sertifikat hasil pemecahan, sehingga memerlukan prosedur tambahan melalui pembuatan akta royal parsial.⁵² Sementara itu, jurnal lain menyoroti adanya ketidakseimbangan antara ketentuan normatif dengan implementasi lapangan, di mana masyarakat kerap mengalami ketidakpastian waktu penyelesaian akibat kurangnya transparansi birokrasi serta adanya perbedaan interpretasi regulasi antara kantor pertanahan pusat dan daerah.⁵³ Permasalahan-permasalahan tersebut memperlihatkan bahwa meskipun pemecahan bidang merupakan bagian dari pelayanan publik di bidang pertanahan, namun pelaksanaannya masih memerlukan penguatan kelembagaan, pembenahan sistem informasi geografis, serta peningkatan kualitas pelayanan berbasis digital agar lebih efisien dan akuntabel.⁵⁴ Dalam konteks penelitian ini, analisis terhadap prosedur penyelesaian pemecahan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang akan difokuskan pada sejauh mana

⁵² T. Sinaga, S. Kistiyah & A. Nurasa, "Status Hukum Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan", *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 2 No. 1 (2019), hlm. 198-199.

⁵³ S. K. Dewi, N. Dewi & Y.D. Nurwanti, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Sertifikat Tanahnya Dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus di Kabupaten Sragen)", *Jurnal Ilmiah Edunomika* Vol. 8 No.3 (2024), hlm. 292-293

⁵⁴ A. H. Rachman, "Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmiah Nusantara* Vol. 1 No. 4 (2024), hlm. 292-293

prinsip kepastian hukum, epektifitas pelayanan, dan transparasi administrasi dijalankan oleh aparat BPN setempat. Untuk memperoleh pemahaman empiris yang komprehensif, selanjutnya akan memaparkan hasil wawancara dengan pejabat BPN setempat, petugas ukur, serta masyarakat yang pernah mengajukan permohonan pemecahan sertifikat, sebagai bahan triangulasi terhadap ketentuan normatif dan implementasi faktual di lapangan. Dalam hasil wawancara yang sudah dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang.

Untuk mengetahui apa yang terjadi di antara faktor-faktor yang menjadi masalah yang dapat menghambat penyelesaian pemecahan sertifikat tanah maka dapat diperjelas melalui unsur-unsur yang terkait:

1. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu menyukseskan program pemerintah, baik pendaftaran tanah maupun program-program pemerintah seperti mendaftarkan status tanah yang sudah berpindah haknya kepada pihak lain seperti pada pemecahan bidang tanah yang sudah bersertifikat. Adanya kesadaran hukum yang rendah didalam masyarakat tentang kepemilikan sertifikat tanah serta anggapan tentang sertifikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti SPPT. Dalam pengurusan sertifikat yang masih mahal dan juga mengenai pengurusan pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah yang masih melalui proses yang berbelit-belit dan lama serta kurangnya pemahaman masyarakat tentang status hukumnya. Beberapa permasalahan lainnya seperti Perbedaan pendapat batas tanah

yang akan dipecah dengan bidang tanah disebelahnya Ketika pemohon sudah mengajukan kepada Kantor Badan Pertanahan, perbedaan luas bidang tanah di lapangan dengan luas yang ada di sertifikat hal ini merupakan bentuk permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat.⁵⁵

2. Petugas atau Pegawai dari Kantor Pertanahan

Petugas dari kantor pertanahan merupakan ujung tombak bagi kelangsungan serta suksesnya pelaksanaan program pendaftaran tanah. Dari sudut petugas itu sendiri dapat dijumpai beberapa permasalahan yang terjadi, yaitu:⁵⁶

- a. Adanya ketidak seimbangan pegawai antara seksi yang satu dengan seksi yang lain, ada kecenderungan pelaksanaan program pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah terkonsentrasi hanya pada salah satu seksi.
 - b. Kurangnya regenerasi pegawai
- ## 3. Keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh kantor pertanahan.

Dalam solusi penyelesaian permasalahan yang ada dalam proses Pemecahan Sertifikat Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yaitu:

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Muhammad Fachri Wijaya, selaku koordinator kelompok substansi pengendalian pertanahan dan ruang Kantor pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 24 september 2025

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Muhammad Fachri Wijaya, selaku koordinator kelompok substansi pengendalian pertanahan dan ruang Kantor pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 24 september 2025

1. Masyarakat

Solusi untuk mengatasi permasalahan yang ada melalui pemberdayaan masyarakat. Kegiatan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan, hal ini dimaksudkan dalam peran dan partisipasi masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dalam konteks ini berupa permohonan untuk pemecahan bidang tanah yang sudah bersertifikat hak milik. Langkah konkret yang dilakukan dalam Upaya pemberdayaan masyarakat oleh Kantor Pertanahan adalah sosialisasi atau penyuluhan pertanahan yang dilakukan pada berbagai kesempatan, yaitu:

Banyaknya proses yang harus dijalani dalam Pemecahan Sertifikat Tanah menjadi kendala tersendiri dikarenakan tiap proses memerlukan waktu yang tidak sebentar untuk penyelesaiannya. Untuk mempermudah melihat kendala yang ada dalam proses Pemecahan Sertifikat di Kantor Peratanahan Kabupaten Rembang serta solusinya, maka penulis membuat tabel sebagai berikut:

Hambatan	Solusi
Kurangnya kesadaran hukum dan pemahaman masyarakat dalam memahami proses pemecahan sertifikat tanah	a..Penyuluhan rutin yang ditujukan khusus pada para pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) b.Penyuluhan yang dilaksanakan apabila diminta langsung oleh Dinas atau Instansi lain.
Kurangnya sarana prasarana di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	Permintaan sarana dan prasarana kepada Kantor Pusat untuk ditambah.
Adanya ketidakseimbangan antara seksi yang satu dengan seksi yang lain dan ada kecenderungan pelaksanaan program pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah terkonsentrasi hanya pada salah satu seksi.	Peningkatan disiplin pegawai dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat, sesuai dengan Intruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998. Diperlukan peningkatan disiplin dan produktivitas kerja bagi semua pegawai.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan diatas, maka dapat dibuat kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktek pelaksanaan Pemecahan Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan terdapat 2 (dua) kegiatan yaitu:
 - a. Pendaftaran Pemecahan Sertifikat Tanah yang sesuai dengan kehendak para pemegang hak yang baru hasil pemecahan bidang tanah tersebut.
 - b. Mematikan Buku Tanah dan Sertifikat Lama
Pemecahan Sertifikat Tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum tentang batas-batas atas kepemilikan dan penguasaan dari suatu tanah hasil pemecahan kepada pemilik tanah yang baru.
2. Dalam pelaksanaan Pemecahan Sertifikat Tanah terdapat hambatan-hambatan yaitu:
 - a. Kurangnya kesadaran hukum dan pemahaman masyarakat dalam memahami proses pemecahan sertifikat tanah, pemecahan bidang tanah yang sudah bersertifikat yang berdampak pada anggapan yang berkembang dalam masyarakat bahwa pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat itu berbelit-belit serta memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang mahal. Oleh karena itu dilakukan Penyuluhan rutin yang ditujukan khusus pada para pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), Penyuluhan yang dilaksanakan apabila diminta langsung oleh

Dinas atau Instansi lain. Disamping itu perlu adanya pembinaan yang menyeluruh dari para pimpinan, baik yang dilakukan oleh Kasubsi, Kasi maupun Kepala Kantor.

- b. Kurangnya sarana prasarana di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, solusinya adalah dengan cara mengajukan permohonan penambahan sarana dan prasarana kepada Kantor Pusat yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- c. Adanya ketidakseimbangan antara seksi yang satu dengan seksi yang lain dan ada kecenderungan pelaksanaan program pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah terkonsentrasi hanya pada salah satu seksi. Meningkatkan disiplin pegawai dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat, sesuai dengan Intruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998.

B. Saran

Berdasarkan dari uraian diatas, agar pelaksana proses Pemecahan Sertifikat Tanah dapat terlaksana sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah

- a. Meningkatkan kedisiplinan dan kinerja para pegawai agar pelayanan di Kantor Pertanahan dapat dilakukan secara optimal serta dapat lebih meningkatkan sistem pelayanan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

- b. Meningkatkan penyuluhan pertanahan khususnya melalui proses pemecahan sertifikat tanah dengan status hak milik kepada masyarakat secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerja sama.
- c. Meningkatkan disiplin pegawai dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat, sesuai dengan Intruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998. Perlunya diadakan pembinaan terhadap aparat Kantor Pertanahan baik di daerah ataupun Kantor Pertanahan Pusat.

2. Bagi Masyarakat

- a. Menyiapkan dokumen kepemilikan tanah secara lengkap sebelum mengajukan pemecahan sertifikat seperti sertifikat asli, KTP, KK, serta surat ukur dan peta bidang.
- b. Sebelum mengajukan permohonan masyarakat perlu memastikan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa, tidak dijaminkan, dan tidak memiliki catatan blokir.
- c. Proses pemecahan biasanya membutuhkan akta dari PPAT. Masyarakat disarankan memilih PPAT yang berpengalaman.
- d. Setiap kantor pertanahan mempunyai alur pelayanan yang telah diatur secara resmi. Masyarakat perlu mengikuti tahapan yang ditentukan, seperti pengajuan berkas, pemeriksaan lapangan, pengukuran hingga penerbitan sertifikat hasil pemecahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmadi, A., & Narbuko, C. (2002). *Metodologi penelitian*. Sinar Grafika.
- Al-Zuhaili, W. (1989). *Al-fiqh al-Islami wa adillatuhu* (Vol. 4). Dar al-Fikr.
- Amriani, Nurmaningsih. (2019). "Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa". Jakarta: Rajawali Press.
- Arba, H. M. (2015). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika Offset.
- Harahap, M. Y. (2008). *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*.
- Harahap, M. Yahya. (2008). "Hukum Acara Perdata". Jakarta.
- Harsono, B. (1997). *Hukum agraria: Bagian II (Jilid II)*. Jembatan.
- Harsono, B. (2002). *Hukum agraria Indonesia: Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Djambatan.
- Harsono, Boedi. (1997). "Hukum Agraria Bagian II Jilid II". Jakarta: Jembatan.
- Harsono, Boedi.. (2002). "Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Hukum Tanah". Jakarta: Djambatan.
- Harun Al-Rasyid. (198). "Sekilas tentang Jual Beli Tanah". Jakarta: Grand Indonesia.
- Irawan, J. J. (2014). *Surat berharga: Suatu tinjauan yuridis dan praktis*. Prenadamedia Group.
- Mannan, A. (1997). *Teori dan praktek ekonomi Islam*. Dana Bhakti Wakaf.
- Mannan, Abdul. (1997). "Teori dan Praktek Ekonomi Islam". Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Narbuko, Cholid & Achmadi, Abu. (2002). "Metodologi Penelitian". Jakarta: Sinar Grafika.
- Nugroho, S. A. (2009). *Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa*. Telaga Ilmu Indonesia.
- Nugroho, Susanti Adi. (2009). "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa". Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia.

- Nurmaningsih, Amrani. (2019). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa*.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana.
- Santoso, Urip. (2010). “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”. Jakarta: Kencana.
- Soemitro, R. H. (1995). *Metode penelitian hukum dan jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (1995). “Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri”. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suardi, S. (2020). “Implementasi Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam dan Hukum Agraria”. Makassar: UIN Datokarama Press.
- Suardi, S. (2020). *Implementasi hak milik atas tanah dalam tinjauan hukum Islam dan hukum agraria*. UIN Datokarama Press.
- Sunggono, Bambang. (2003). “Metode Penelitian Hukum”. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, E. (2021). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2012). “Sertifikat Hak Atas Tanah”. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Wahbah al-Zuhaili. (1989). “Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu”, Jilid 4. Beirut: Dar al-Fikr.

B. Jurnal

- Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan.” (2014). *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2).
- Al-Mabruri, M. N. U. (2017). “Keadilan Pembagian Harta Warisan Perspektif Hukum Islam dan Burgerlijk Wetboek”. *Al-Mazahib*, 5(1), 15–17.
- Aurelia, N. H., Sari, K., & Rion, A. (2025). Pemecahan sertifikat (splitzing) tanah kavling di kantor notaris & PPAT. *Aladalah: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 3(1), 60.
- Aurelia, Nadia Hera, Kamilia Sari & Achmad Rion. (2021). “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)”. *Notarius*, 14(2).

- Aurelia, Nadia Hera, Kamilia Sari & Achmad Rion. (2025). "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT". *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 13(1), 67–68.
- Aurelia, Nadia Hera, Kamilla Sari & Achmad Rion. (2025). "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor Notaris". *Aladalah: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 13(1), 60.
- Dewandaru, P. A. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional. *Notarius*, 13(1), 155.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. (2014). "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan". *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1 No. 2, Mei–Agustus.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. (2020). "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional". *Jurnal Notarius*, 13(1), 155.
- Dewi, S. K., Dewi, N. & Nurwanti, Y. D. (2024). "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Sertifikat Tanahnya Dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus di Kabupaten Sragen)". *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 8(3), 292–293.
- Irawan, A. H. R. (2024). Pemecahan sertifikat hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan. *Jurnal Ilmiah Nusantara JINU*, 1(4), 121.
- Irawan, James Julianto. (2014). "Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis". Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mabruri, M. N. U. (2017). Keadilan pembagian harta warisan perspektif hukum Islam dan Burgerlijk Wetboek. *Al-Mazahib*, 5(1), 15–17.
- Rachman, A. H. (2024). "Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan". *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 1(4), 121.
- Ridwan, R. (2017). "Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia". *Al-Manahij*, 11(2), 241–244.
- Ridwan, R. (2017). Hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam dan hukum pertanahan Indonesia. *Al-Manahij*, 11(2), 241–244.
- Sinaga, T., Kistiyah, S. & Nurasa, A. (2019). "Status Hukum Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan". *Jurnal Tunas Agraria*, 2(1), 198–199.

Sinaga, T., Kistiyah, S., & Nurasa, A. (2019). Status hukum pemecahan sertifikat hak atas tanah yang sedang terikat hak tanggungan. *Jurnal Tunas Agraria*, 2(1), 198–199.

Warto W. & Abdur Rahim. (2024). “Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah dalam Perspektif Hukum Islam”. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(5), 7998–8013.

Warto, W., & Rahim, A. (2024). Kedudukan hukum sertifikat tanah dalam perspektif hukum Islam. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(5), 7998–8013.

C. Peraturan Perundang-Undangan

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

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

Indonesia. (2015). *Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015*

D. Skripsi

Megawati, D. P. (2022). Tinjauan hukum Islam terhadap hak milik atas tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960 (Skripsi). Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

Utami, A. T. (2024). Tinjauan yuridis proses pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah oleh developer (Studi di Kota Semarang) (Skripsi). Universitas Islam Sultan Agung.

Megawati, Diah Permata. (2022). “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960”. Skripsi, UIN Alauddin Makassar.

Utami, A. T. (2024). “Tinjauan Yuridis Proses Pelaksanaan Pemecahan Sertifikat Tanah oleh Developer (Studi Semarang)”. Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung.

E. Website / Berita

Hukumonline. (2021, 11 Juni). “Proses Pemecahan Sertipikat Tanah dan Bangunannya”. Diakses dari Hukumonline Klinik.

Jateng.Inews. (7 Februari 2019). “Warga Desa Padaran Rembang Protes Ditariki Biaya Sertifikat Tanah Rp 2 Juta”.