



**PROSEDUR PEMECAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELEBIHI 5 BIDANG  
BERDASARKAN PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN PERTANAHAN  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan**



Oleh :  
**YOHANES NANANG TRIHANDAKA**  
NPM : 22102022003

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2022**



**PROSEDUR PEMECAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELEBIHI 5 BIDANG BERDASARKAN PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN PERTANAHAN (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat)**

Yohanes Nanang Trihandaka

**ABSTRAK**

Penelitian ini berjudul Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat).

Adapun rumusan masalah Bagaimana Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat dan Bagaimana Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Di Keluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dalam tesis ini adalah Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat Prosedur pemecahan bidang tanah. a) Pemohon datang ke kantor pertanahan dengan membawa persyaratan yang telah di tetapkan baik perorangan maupun badan hukum. b) Petugas loket memeriksa dokumen jika lengkap maka di terima jika kurang maka akan di suruh melengkapi kekurangannya. c) Pemohon membayar biaya PNPB dan pengukuran pada loket bank. d) Pengukuran bidang tanah yang dihadiri pemilik dan pemilik tanah yang berbatasan. e) Cetak Gu dan pencetakan sertifikat f) Pemohon menerima sertifikat pecahan sesuai dengan keinginan pemohon. Akibat hukum pemecahan lebih 5 bidang Permohonan pemecahan hak milik melebihi dari 5 bidang tanah akan di kembalikan untuk melengkapi kekurangan persyaratan administrasi. Permohonan tanpa adanya tambahan persyaratan dari dinas terkait yang telah di atur dalam perundang-undangan Bupati Kutai Barat Provinsi Kalimantan barat Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Barat Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Bangunan Gedung

**Kata Kunci : Pemecahan, Hak Atas Tanah, Sertifikat.**

**PROSEDUR PEMECAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELEBIHI 5 BIDANG  
BERDASARKAN PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN PERTANAHAN  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat)**

Yohanes Nanang Trihandaka

**ABSTRACT**

*This research is entitled Procedure for Separation of Property Rights over Land Exceeding 5 Fields Based on the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Arrangements (Study at the West Kutai District Land Office).*

*As for the formulation of the problem What is the Procedure for Splitting Property Rights to Land Exceeding 5 Land Plots Based on Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2010 Concerning Land Service Standards at the Land Office of West Kutai Regency and What are the Legal Consequences If the Split of Property Rights to Land Exceeds 5 Plots of Land Does Not Use Site Plan Issued By West Kutai Regency Government*

*The research method uses a sociological juridical approach. Data sources were obtained from several stages, namely through field research (interviews) and literature research. data analysis in a systematic way including data reduction, data presentation and drawing conclusions.*

*The results of the research in this thesis are Procedures for Splitting Land Ownership Rights in More Than 5 Land Plots Based on the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Arrangement at the West Kutai District Land Office Procedure for splitting land parcels. a) The applicant comes to the land office with the requirements that have been set for both individuals and legal entities. b) The counter staff checks the document if it is complete, then it is accepted if it is lacking then they will be asked to complete the deficiencies. c) The applicant pays PNPB fees and measurements at the bank counter. d) Measurement of land parcels attended by owners and adjacent land owners. e) Print Gu and print certificates f) The applicant receives a fractional certificate according to the wishes of the applicant. Legal consequences of splitting more than 5 plots Application for splitting property rights of more than 5 plots of land will be returned to complete the lack of administrative requirements. Applications without additional requirements from related agencies that have been regulated in the legislation of the Regent of West Kutai West Kalimantan Province Regional Regulation of West Kutai Regency Number 11 of 2019 concerning Buildings*

**Keywords:** Solving, Land Rights, Certificates.



University of Islam Malang  
**REPOSITORY**



© Hak Cipta Milik UNISMA

[repository.unisma.ac.id](http://repository.unisma.ac.id)

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi kehidupan manusia merupakan suatu kebutuhan mutlak. Kehidupan manusia di dunia membutuhkan medium dimana ia dapat memenuhi kebutuhannya dan meneruskan kebutuhannya, medium tersebut adalah tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dimulai sejak lahir hingga meninggal. Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan hak dasar bagi setiap manusia. Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan salah satu hak ekonomi bagi setiap manusia, khususnya terhadap pemenuhan kebutuhan dasar terhadap pangan dan papan, yaitu hak untuk memperoleh kesempatan yang sama atas perolehan sumber daya tanah serta pembagian hasilnya yang adil.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar itu merupakan syarat untuk tumbuh dan berkembangnya hak-hak politik, karena penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan nilai-nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi.

Pertumbuhan penduduk yang semakin besar akan berimplikasi terhadap pemenuhan kebutuhan atas tanah, sedangkan tanah sebagai mediumnya tidak dapat berkembang (statis). Dengan demikian kebutuhan dasar manusia atas penguasaan dan penggunaan tanah akan menjadi sebuah persoalan yang sangat krusial dikemudian hari dan diperlukan penyelesaian yang bersifat segera dan memuaskan untuk semua pihak.

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup yang terus meningkat. Padahal tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula / tidak bisa berkembang.

Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting, terutama mengenai kepemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah. Oleh karena itu menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistem pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat. Inisiatif untuk memenuhi kebutuhan akan tanah salah satunya yaitu dengan cara pemecahan lahan tanah yang areanya luas, proses itu bisa dilakukan misalnya dengan cara jual beli, hibah atau warisan.

Oleh sebab pentingnya tanah bagi kehidupan dan penghidupan manusia, maka untuk menyelesaikan konflik kepentingan dan penggunaan tanah diperlukan aturan-aturan tentang hak, status serta pemanfaatannya yaitu dengan adanya Hukum Agraria. Aturan mengenai agraria secara formal di Indonesia terdapat pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Sebagai landasan kebijakan pertanahan di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai falsafah yang secara hirarkhi didasarkan pada UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi : "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Kata dikuasai yang digunakan dalam ayat tersebut bukanlah berarti dimiliki berdasar kekuasaan yang ada pada Negara ini dapatlah diadakan berbagai peraturan di bidang agraria. Dengan landasan hukum di atas, maka lahirilah Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan pokok di bidang pertanahan haruslah dapat ditunjukkan untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan tanah. Hal ini sesuai dengan kandungan amanat konstitusional yang sangat mendasar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.

Salah satu tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah baik pemiliknya, penguasaan ataupun peralihannya harus didaftarkan. Hal ini dimaksudkan agar memperoleh kepastian, sehingga dengan demikian dapat mencegah timbulnya permasalahan di kemudian hari.

Di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Paragraf 2 diatur tentang Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

- (1) 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.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat



- (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat-ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

#### Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Tidak ada ketentuan yang membatasi secara tegas maksimal pemecahan bidang tanah. Namun demikian, Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pada intinya: 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.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pemecahan bidang

tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan landreform. Kemudian, untuk tiap bidang tanah yang sudah dipecah itu dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya. Hal ini tercantum di dalam Pasal 48 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Yang menjadi pertayaan, apabila kepemilikan tanah adalah seluas 5.000 m<sup>2</sup> dan ingin dipecah menjadi beberapa bidang yang lebih kecil yaitu menjadi 25 bidang, maka kepemilikan akan menjadi lebih dari 5 bidang, hal ini yang dilarang menurut Kepmen Agraria/BPN 6/1998.

Di lain sisi, jika Anda bermaksud memecah bidang tanah melebihi 5 bidang untuk dijual kembali, kami menyarankan, sebaiknya membuat surat pernyataan dengan menyebutkan alasan pemecahan bidang tanah, yaitu akan dialihkan kepada pihak lain. Dengan adanya surat pernyataan ini, diharap ke depannya tidak ada masalah mau berapa jumlah bidang tanah yang dipecah, karena alasan sudah terakomodasi dari surat pernyataan ini.

Pemecahan sertifikat atas nama pribadi pada umumnya untuk luasan yang tidak terlalu besar. Pemecahan ini perlu dilakukan oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Proses pemecahan sertifikat tanah bisa dilakukan dengan bantuan Notaris ataupun sendiri. Jika Anda memutuskan untuk mengurus pemecahan sertifikat sendiri, prosedurnya tidaklah sulit. Dengan mempersiapkan dokumen-dokumen yang harus disediakan, seperti fotokopi identitas diri pemohon

dan kuasanya, sertifikat tanah, serta izin perubahan penggunaan tanah. Untuk izin perubahan penggunaan tanah, perlu dimasukkan apabila terjadi alih fungsi lahan. Selain dokumen tersebut, juga perlu mempersiapkan surat kuasa dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang asli. Surat kuasa dibutuhkan kalau pemecahan tidak dilakukan pemilik tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah yang asli diperlukan kalau Anda adalah pengembang. Dan sebagai pengembang, selain juga harus menyertakan *site plan* kawasan<sup>1</sup>.

Proses pemecahan sertifikat atas nama pribadi dilakukan di lapangan dan di lembaga pertanahan. Setelah melakukan pendaftaran berkas dan pemohon mendapatkan tanda terima, petugas yang bertanggung jawab atas pengukuran akan pergi ke lokasi dengan didampingi pemilik atau kuasanya. Selanjutnya, petugas akan menggambar hasil pengukuran dan memetakan lokasi pada peta yang disediakan. Tahapan berikutnya adalah penerbitan surat ukur untuk tiap-tiap bidang yang dipecahkan. Surat ukur ini ditandatangani kepala seksi pengukuran dan pemetaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan, maka penulis mengambil penelitian Tesis dengan judul “Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat)”

---

<sup>1</sup> <https://www.cermati.com/artikel/bagaimana-melakukan-pemecahan-sertifikat-tanah-inilah-prosedur-dan-syaratnya> dia akses pada tanggal 20 Juli 2022 jam 19.00 Wib.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas maka, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Dikeluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat ?

## **C. Batasan Masalah.**

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat
2. Hanya membahas Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Dikeluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat

## **D. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Dikeluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan kepada penegak hukum serta praktisi hukum pada khususnya.

##### 2. Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat.
- b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan untuk para legislatif dalam membuat Undang-Undang dan praktek penerapan

Undang-undang dalam rangka memberikan masukan terhadap proses pemecahan bidang tanah yang melebihi 5 bidang tanah.

### F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara *online* terdapat beberapa penelitian yang berkaitan Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat, adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut :

**Tabel Perbandingan 1.1**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian 2</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Kartika Sari  Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta 2013	<b>Yohanes Nanang Trihandaka</b>  Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022		
<b>Judul</b>	Pelaksanaan Pemecahan Bidang Tanah Karena Pewarisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat	Peneliti 1 dan 2 Berbeda meskipun sama – sama penelitian empiis	Tidak sama
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pelaksanaan pemecahan bidang tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?</li> <li>2. Apakah pelaksanaan pemecahan bidang tanah karena pewarisan di Kantah Kabupaten Sleman telah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat ?</li> <li>2. Bagaimana Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Di Keluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai</li> </ol>	<p>Penliti 1 Obyek atau letakatau lokasi peneliti berbeda serta bebicara pemecahan karena pewarisan</p> <p>peneliti 2 tentang pemecahan bidang tanah yang di kaitkan dengan peraturan standar operasional Atr bpn Kabupaten Kutai Barat dan tentang</p>	

		Barat ?	pemecahan dengan menggunakan set plan	
<b>Kesimpulan</b>	<p>1. Pelaksanaan pemecahan bidang tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilaksanakan langsung ditujukan kepada nama masing-masing ahli waris dengan melampirkan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Warisnya, tanpa melalui hak bersama terlebih dahulu sehingga biaya lebih murah, tidak memerlukan waktu yang lama dan persyaratan yang mudah serta lebih sederhana.</p> <p>2. Pelaksanaan pemecahan bidang tanah karena pewarisan di Kantor Kabupaten Sleman telah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997</p>	<p>Prosedur pemecahan bidang tanah.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup</li> <li>2) Surat Kuasa apabila dikuasakan</li> <li>3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket</li> <li>4) Sertipikat asli</li> <li>5) Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah</li> <li>6) Melampirkan bukti SSP/pph sesuai dengan ketentuan</li> <li>7) Setplan</li> <li>8) Perijinan antara lain</li> </ol> <p>Akibat hukum pemecahan lebih 5 bidang Permohonan pemecahan hak milik melebihi dari 5 bidang tanah akan di tolak permohonannya tanpa adanya tambahan persyaratan dari dinas terkait yang telah di atur dalam perundang-undangan Bupati Kutai Barat Provinsi Kalimantan barat Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Barat Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Bangunan Gedung</p>		

**Tabel Pembeding 1.2**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian 2</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Ronny Agusta  Hukum Dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang 2007	<b>Yohanes Nanang Trihandaka</b>  Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022		
<b>Judul</b>	Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Hak Milik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat	Peneliti 1 dan 2 Berbeda meskipun sama – sama penelitian empiis akan tetapi obyektif penelitian berbeda	
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?</li> <li>2. Apa faktor-faktor penghambat yang dihadapi dalam pemecahan sertifikat tanah dan bagaimana penyelesaiannya?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat ?</li> <li>2. Bagaimana Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Di Keluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat ?</li> </ol>	<p>Peneliti 1 Lokasi penelitian ada di kota jepara dan hambatan apa yang ditemui oleh ATR BPN jepara dalam pemecahan bidang tanah</p> <p>peneliti 2 tentang pemecahan bidang tanah yang di kaitkan dengan peraturan standar operasional Atr bpn Kabupaten Kutai Barat dan tentang pemecahan dengan menggunakan set plan</p>	
<b>Kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam praktek pelaksanaan Pemecahan Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Pendaftaran Pemecahan Sertifikat Tanah yang sesuai dengan kehendak para pemegang hak yang baru hasil pemecahan bidang tanah tersebut</li> <li>2. Dalam pelaksanaan Pemecahan Sertifikat Tanah Hak Milik terdapat hambatan-hambatan yaitu : Kurangnya informasi dan kesadaran dalam masyarakat tentang pendaftaran tanah untuk proses pemecahan bidang tanah yang telah bersertifikat dan Keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki</li> </ol>	<p>Prosedur pemecahan bidang tanah.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup</li> <li>2) Surat Kuasa apabila dikuasakan</li> <li>3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket</li> <li>4) Sertipikat asli</li> <li>5) Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah</li> <li>6) Melampirkan bukti SSP/pph sesuai dengan ketentuan</li> <li>7) Setplan</li> <li>8) Perijinan antara lain</li> </ol>		



	oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	Akibat hukum pemecahan lebih 5 bidang Permohonan pemecahan hak milik melebihi dari 5 bidang tanah akan di tolak permohonannya tanpa adanya tambahan persyaratan dari dinas terkait yang telah di atur dalam perundang-undangan Bupati Kutai Barat Provinsi Kalimantan barat Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Barat Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Bangunan Gedung		
--	---	--	--	--

### G. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut:

#### 1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara

melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu<sup>2</sup>.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

---

<sup>2</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta, Balai Pustaka, hal. 595.

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

- 1) Menurut Satcipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- 2) Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
- 3) Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
- 4) Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah

perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha<sup>3</sup>.

Berbagai definisi yang telah dikemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi.

Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah.

Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009 , hal, 10

<sup>4</sup> <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>. di akses pada tanggal 23 Juli 2022 Pukul, 19.00 Wib

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

- 1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- 2) Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan

perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum<sup>5</sup>.

## 2. Teori Kepastian Hukum.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. “Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan

---

<sup>5</sup> <http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>. di akses 23 Juli 2022 Pukul 19.15  
Wib

hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian”.<sup>6</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.<sup>7</sup>

Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikkan dengan peraturan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan, adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum ditinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum *Werkelijkheid* yang berlaku. Kepastian memiliki arti “ketentuan/ketetapan” sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara.”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, hal. 82-83.

<sup>7</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hal. 23.

<sup>8</sup> Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Palembang: Universitas Sriwijaya, hal. 99.

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo: merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum merupakan:<sup>9</sup> perlindungan yustisiabel (orang-orang yang tunduk atau ditundukkan oleh suatu kekuasaan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Teori kepastian hukum mengandung 2 pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>10</sup>

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>11</sup>

Dengan demikian adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang

---

<sup>9</sup>Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2008, mengutip dari, Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 145.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal, 158.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki *Ibid*.



akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

### 3. Teori Pelayanan Publik

Pelayanan publik merupakan salah satu kerangka teori yang banyak penulis gunakan untuk mengkaji dalam rumusan masalah yang saya rumuskan. Pelayanan publik dapat diartikan sebagai pemberian layanan keperluan orang atau masyarakat yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan.

Secara *etimologi* pelayanan publik terdiri dari dua kata, yaitu pelayanan, dan publik. Pelayanan adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan landasan tertentu dimana tingkat pemuasannya hanya dapat dirasakan oleh orang yang melayani atau dilayani, tergantung kepada kemampuan penyedia jasa dalam memenuhi harapan pengguna.<sup>12</sup> Sedangkan publik adalah sejumlah manusia yang memiliki kebersamaan berfikir, perasaan,

---

<sup>12</sup> Moenir A.S., *Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara, 2008, hal, 26-27.

harapan, sikap, dan tindakan yang benar dan baik berdasarkan nilai-nilai norma yang mereka miliki<sup>13</sup>.

Sedangkan dari aspek *terminologi* pelayanan publik adalah segala bentuk jasa pelayanan, baik dalam bentuk barang publik maupun jasa publik yang menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan oleh institusi pemerintah pusat dan/ atau daerah dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat, maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>14</sup>.

Pengertian Pelayanan publik menurut beberapa ahli antara lain sebagai berikut :

1. Menurut Moenir pelayanan publik adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan landasan faktor material melalui sistem, prosedur dan metode tertentu dalam usaha memenuhi kepentingan oranglain sesuai dengan haknya. Pemberian pelayanan publik oleh aperatur pemerintah kepada masyarakat sebenarnya merupakan implikasi dari fungsi aparat negara sebagai sebagai pelayan masyarakat.<sup>15</sup>
2. Sinambela dkk Pelayanan Publik adalah sebagai setiap kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap sejumlah manusia yang memiliki setiap kegiatan yang menguntungkan dalam suatu kumpulan atau kesatuan, dan menawarkan kepuasan meskipun hasilnya tidak terikat pada suatu produk secara fisik.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Syafi'ie, Inu Kencana, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*, Jakarta, PT. Pertja, 1999, hal, 5

<sup>14</sup> Abdul Chalik dkk, *Pelayanan Publik Tingkat Desa*, hal.15.

<sup>15</sup> Agung, Kurniawan. *Transformasi Pelayanan Publik*. Yogyakarta . Penerbit Pembaharuan. 2005. hal.7

<sup>16</sup> Sinambela, Lijan Poltak. *Reformasi Pelayanan Publik*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2010. hal 128

3. Wasistiono Pelayanan publik adalah pemberian jasa baik oleh pemerintah, pihak swasta atas nama pemerintah ataupun pihak swasta kepada masyarakat, dengan atau tanpa pembayaran guna memenuhi kebutuhan dan atau kepentingan masyarakat.<sup>17</sup>



---

<sup>17</sup> Hardiyansyah. *Kualitas Pelayanan Publik Konsep, Dimensi, Indikator dan Implementasinya*. Yogyakarta , Gava Media. 2011. hal, 11

4. Menurut Ibrahim menyatakan bahwa pada dasarnya pelayanan publik dilaksanakan dalam suatu rangkaian kegiatan terpadu yang bersifat sederhana, terbuka, lancar, tepat lengkap, wajar dan terjangkau.<sup>18</sup>
5. Sedangkan menurut Departemen Dalam Negeri bahwa pelayanan publik adalah pelayanan umum, dan definisi pelayanan umum adalah suatu proses bantuan kepada orang lain dengan cara-cara tertentu yang memerlukan
6. Menurut UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.
7. Menurut Kepmenpan No. 63 Tahun 2003 pelayanan publik adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima pelayanan, maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Mengikuti definisi di atas, pelayanan publik dapat didefinisikan sebagai rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Adapun tujuan pelayanan publik yaitu: *pertama*, terwujudnya batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban dan kewenangan seluruh pihak yang terkait dengan penyelenggaraan pelayanan publik. *Kedua*; terwujudnya sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan

---

<sup>18</sup> Ibrahim, Amin. *Teori dan Konsep Pelayanan Publik Serta Implementasinya*, Jakarta, Mandar Maju. 2008. hal. 19

asas-asas umum pemerintahan yang baik; *Ketiga*, terpenuhinya penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan *Keempat*, terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik, hal ini terdapat dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik .

#### 4. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan terkait arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang ada dan diuraikan dalam suatu penelitian karya ilmiah.<sup>19</sup> Selain itu, pentingnya arti atau definisi operasional yakni agar terhindar dari perbedaan terhadap pengertian maupun penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.<sup>20</sup> Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya :

1. Split adalah, pemisahan bidang tanah, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 49 ayat (1) PP No. 24/1997, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemisahan bidang tanah adalah pemisahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi sebagian atau beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan.

---

<sup>19</sup> Zainuddin ali, *metode penelitian hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, sinar grafika, 2016, hal. 96.

<sup>20</sup> Sutan remy sjahdeini, *kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank indonesia*, Jakarta, institut bankir Indonesia, 1993, hal. 10.

2. Sertifikat Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian
3. Standart pelayanan adalah tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan teratur.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk membuat mudah pembaca dalam memahami isi dan materi dari tesis ini, agar mendapatkan gambaran secara menyeluruh terkait uraian dalam penelitian ini, maka tesis ini disusun dengan format 5 (lima) bab, dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Peneletian Terdahulu, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan dibahas mengenai tinjauan pustaka yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Tinjauan umum tentang Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Berdasarkan Peraturan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Pertanahan.

### BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan berisikan mengenai Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Variabel Penelitian, Jenis Data, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Populasi, Sampling, Teknik Sampling dan Teknik Analisis Data.

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas tentang hasil penelitian antara lain Bagaimana Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Pertanahan Di Kabupaten Kutai Barat.

### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dikemukakan kesimpulan yang disajikan secara ringkas dari seluruh hasil penelitian .



University of Islam Malang  
**REPOSITORY**



© Hak Cipta Milik UNISMA

[repository.unisma.ac.id](http://repository.unisma.ac.id)



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat
  - a) Pemohon datang ke kantor pertanahan dengan membawa persyaratan yang telah di tetapkan baik perorangan maupun badan hukum.
  - b) Petugas loket memeriksa dokumen jika lengkap maka di terima jika kurang maka akan di suruh melengkapi kekurangannya.
  - c) Jika pemecahannya melebihi 5 bidang tanah maka pemohon harus melampirkan adminitrasi tambahan yaitu setplan atau KRK (tata ruang kota) yang dikeluarkan oleh Penkab Kutai barat.
  - d) Pemohon membayar biaya PNBP dan pengukuran pada loket bank.
  - e) Pengukuran bidang tanah yang dihadiri pemilik dan pemilik tanah yang berbatasan.
  - f) Cetak Gu dan pencetakan sertifikat
  - g) Pemohon menerima sertifikat pecahan sesuai dengan keinginan pemohon.
2. Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Di Keluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat
  - a. Akibat hukum dari pemecahan di bawah 5 bidang tanah adalah masing-masing bagian tanah merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

b. Akan tetapi Menurut Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan (P3) dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Yoyok Wahyudi BPN Kabupaten Kutai barat berpendapat bahwa Akibat Hukum Jika Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Tidak Menggunakan Site Plan Yang Di Keluarkan Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat <sup>1</sup> :

- 1) Permohonan pemecahan hak milik melebihi dari 5 bidang tanah akan di kembalikan ke pemohon untuk melengkapi persyaratan tambahan persyaratan dari dinas terkait yang telah di atur dalam perundang-undangan Bupati Kutai Barat Provinsi Kalimantan barat Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Barat Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Bangunan Gedung.
- 2) Tapak kapling yang diajukan melebihi 5 bidang tidak sesuai dengan aturan yaitu Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal pasal 4.
- 3) KRK dan setplan menjadi persyaratan mutlak yang harus di lampirkan dan sudah disetujui tanpa persyaratan tersebut pemecahan atas bidang tanah tersebut akan di kembalikan dan harus melengkapi kekurangannya.
- 4) Jika setplan dan KRK sudah terpenuhi maka akan berakibat permohonan pemecahan yang melebihi dari 5 bidang akan di proses

---

<sup>1</sup> Wawancara Dengan Bapak Yoyok Wahyudi Kepala Seksi Pengaturan Dan Penataan Pertanahan (P3) Dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran Tanah Pada Tanggal pada tanggal 02 September 2022 pukul 11.30. Wita

dan akan menjadi pecahan sertifikat baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

## B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat peneliti sampaikan berdasarkan pembahasan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan pelayanan pertanahan yang ada saat ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat semakin memuaskan masyarakat.
2. Pelaksanaan pemecahan bidang tanah Prosedur Pemecahan Hak Milik Atas Tanah Melebihi 5 Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Barat Sebaiknya sosialisasi peraturan perundang-undangan lebih sering dilaksanakan di seluruh lapisan masyarakat supaya masyarakat lebih banyak yang mengerti khususnya bagi pemilik tanah yang sertifikatnya ingin dipecah melebihi 5 bidang.
3. Harus diadakan sosialisasi peraturan pertanahan baik terhadap pegawai Badan Pertanahan Nasional itu sendiri maupun kepada masyarakat agar tidak menimbulkan dualisme persepsi pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, jika terdapat aturan yang membingungkan perlu ditinjau kembali peraturan tersebut atau dilakukan revisi.
4. Pelayanan pertanahan harus sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah dan meminimalisir terjadinya masalah pertanahan di kemudian hari.



## DAFTAR PUSTAKA

## BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- A.P, Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju Bandung,
- Agung, Kurniawan. 2005. *Transformasi Pelayanan Publik*. Yogyakarta . Penerbit Pembaharuan.
- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet, 1, Jakarta, Raih Asa Sukses.
- Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta, Prestasi Pustakarya.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung.
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Asas- Asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Lengkap Perkuliahan Hukum Agraria*.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Asri Wijayanti, 2009 , *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Djambatan Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Benny Bosu, 1997, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Jakarta, PT. Medisa.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta.

- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional, 2016, *petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematik lengkap*
- Efendi Parangin, 1986 *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed. 1. Cet. 1, Jakarta, Rajawali.
- Hardiyansyah. 2011. *Kualitas Pelayanan Publik Konsep, Dimensi, Indikator dan Implementasinya*. Yogyakarta, Gava Media.
- Hermit, Herman. 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Bandung , Mandar Maju.
- Ibrahim, Amin. 2008, *Teori dan Konsep Pelayanan Publik Serta Implementasinya*, Jakarta: Mandar Maju.
- Irawan Soerodjo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, surabaya, arloka.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta, Balai Pustaka
- Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2008, mengutip dari : Soedikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Muchsin dan Imam Koeswahyono 2008, *Hukum agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*. Sinar Grafika Jakarta.
- Moenir A.S, 2008, *Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara.
- Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti.

Syafi'ie, Inu Kencana, 1999, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*, Jakarta, PT. Pertja.

Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

Sinambela, Lijan Poltak. 2010. *Reformasi Pelayanan Publik*, Jakarta, PT. Bumi Aksara.

Suratman dan philips dillah, 2014, *metode penelitian hukum* , Bandung: alfabeta.

Sahnan, 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.

Sutan remy sjahdeini, 1993, *kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank indonesia*, jakarta, institut bankir indonesia.

Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.

W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka.

Zainuddin ali, 2016, *metode penelitian hukum*, cetakan kedelapan, jakarta, sinar grafika.

## **PERUNDANG UNDANGAN**

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.



Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

#### **INTERNET DAN JURNAL**

Haryati, *Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Volume 5 Nomor 1.

<https://www.cermati.com/artikel/bagaimana-melakukan-pemecahan-sertifikat-tanah-inilah-prosedur-dan-syaratnya> dia akses pada tanggal 20 Juli 2022 jam 19.00 Wib.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>. di akses pada tanggal 23 Juli 2022 Pukul, 19.00 Wib

<http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>. di akses 23 Juli 2022 Pukul 19.15 Wib

