

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PASAL 48 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN OBJEK SEBAGIAN DARI SEBIDANG TANAH (PEMECAHAN) MILIK PERORANGAN DAN PENDAFTARANNYA DI KOTA SEMARANG

Berlakunya PerKaBPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOP) dijelaskan bahwa pemecahan/pemisahan bidang tanah perorangan hanya bisa dilakukan maksimal dengan jumlah 5 (lima) bidang, sehingga pemilik tanah yang akan menjual tanahnya dengan luas secara terpecah-pecah tidak secara otomatis dapat melakukan pemecahan dengan sekaligus, harus melalui tahapan maksimal 5 (lima) bidang terlebih dahulu dan harus pecah ke atas nama sesuai dengan asli sertifikatnya terlebih dahulu, baru kemudian dilakukan peralihan hak (Balik nama) ke atas nama pembeli sebagian dari sebidang tanah tersebut, sehingga penjual tanah (perorangan) jarang sekali menyediakan sertifikat pecahan seketika, mereka baru melakukan pemecahan sertifikat setelah rumah terjual dan setelah sertifikat pecah baru dilakukan pendaftaran peralihan hak di kantor Pertanahan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 terhadap pembuatan Akta Jual Beli sebagian dari sebidang tanah (Pemecahan) oleh PPAT dan penyelesaian permohonan pendaftaran atas tanah yang objeknya adalah sebagian dari sebidang tanah (Pemecahan) setelah berlakunya PerKaBPN 1 Tahun 2010 serta akibat hukumnya terhadap Jual Beli sebagian dari sebidang tanah (Pemecahan) setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris dengan mengkaji data primer dan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Untuk memperkuat penelitian ini maka dilakukan wawancara dengan pihak terkait. Analisis data terhadap data sekunder dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : 1) Implementasi Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997 terhadap pembuatan Akta Jual Beli sebagian dari sebidang tanah (Pemecahan) oleh PPAT secara prinsip sama dengan pendaftaran pengalihan hak atas tanah melalui jual beli hanya saja prosesnya didahului dengan proses pemecahan terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama); 2) Penyelesaian permohonan pendaftaran atas tanah yang objeknya adalah sebagian dari sebidang tanah (Pemecahan) setelah berlakunya PerKaBPN 1 Tahun 2010 tetap mengacu pada ketentuan Pasal 54 PerKaBPN 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PP Jabatan PPAT; 3) Akibat hukum terhadap Jual

Beli sebagian dari sebidang tanah (Pemecahan) setelah berlakunya PerKaBPN 1 Tahun 2010, PPAT tidak diperbolehkan untuk membuat akta jual beli sebagian hak atas tanah yang sudah terdaftar sebelum dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan dan diberikan NIB, sehingga adanya penundaan waktu untuk melakukan transaksi jual beli antara penjual dan pembeli dan hak dan kewajiban dari masing-masing belum dapat dilakukan.

Kata kunci : *Implementasi, Pasal 48 PP 24/1997, Jual Beli Tanah.*

Abstract

THE IMPLEMENTATION OF ARTICLE 48 OF GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997 CONCERNING THE REGISTRATION OF LAND IN LOEKELOE PORTIONS OF LAND WITH OBJECT PARCEL OF LAND (RESOLUTION) AND THEIR REGISTRATION PERSONAL PROPERTY IN THE SEMARANG CITY

Applicability PerKaBPN No. 1 Year 2010 regarding Land Service Standards and Regulation (SPOP) explained that the resolution / separation of individual parcels of land can only be done with the maximum number of 5 (five) fields, so the landowner would sell the land with an area of fragmented not automatically be able to do solution with the same time, must go through the stages of maximum 5 (five) areas in advance and should be broken up according to the original certificates first, then made the transition right (behind the name) to the name of the buyer part of a plot of land, so that the seller of land (individual) rarely provide instantaneous fractional certificates, they are new to solving the certificate after the house sold and after the certificate of registration made rupture a new right turn at the Land office.

The purpose of this study was to determine the implementation of Article 48 PP. 24 of 1997 on the manufacture of the Deed of Sale and Purchase a portion of a parcel of land (Resolution) by the PPAT and completion of an application for registration on the ground that its object is part of a parcel of land (solution) after the entry into force PerKaBPN 1 Year 2010 and its legal effect to the sale and purchase a portion of a parcel of land (solution) after the enactment of the National Land Agency No. 1 of 2010.

This study uses the approach used in this study is an empirical juridical approach to reviewing the primary data and secondary data were analyzed qualitatively. To strengthen this study then conducted interviews with relevant parties. Data analysis of secondary data conducted qualitatively.

The results of this study indicate that: 1) Implementation of Article 48 PP. 24 of 1997 on the manufacture of the Deed of Sale and Purchase a portion of a parcel of land (Resolution) by the PPAT in principle the same as the transfer of registration of land rights through the purchase process is just preceded by first solving process to then proceed with the registration process of transfer of land rights (behind name), 2) completion of an application for registration on the ground that its object is part of a parcel of land (solution) after the entry into force PerKaBPN a Year 2010 still refers to the provisions of Article 54 PerKaBPN 1 Year 2006 on PP No. provision. 37 Tahun1998 about PP Position PPAT; 3) The legal consequences of the Sale and Purchase a portion of a parcel of land (Resolution) after the entry into force PerKaBPN 1 Year 2010, PPAT are not

allowed to make a deed of sale and purchase of some land rights that have been registered prior to measurement by the Office of Land and NIB is given, so the delay time to do a sale and purchase transaction between seller and buyer and the rights and obligations of each can not be done.

Keywords: Implementation, Article 48 of PP 24/1997, Sale and Purchase of Land.