



**ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN KAVELING SIAP  
BANGUN MELALUI PEMECAHAN SERTIPIKAT  
LEBIH DARI 5 BIDANG DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**Yahya Sholahudin Baharsah  
221003741020645**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2024**



**ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN KAVELING SIAP  
BANGUN MELALUI PEMECAHAN SERTIPIKAT  
LEBIH DARI 5 BIDANG DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**


**Peneliti,**

  
**Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H**  
**NIDN. 0509116701**

  
**Yahya Sholahudin Baharsah**  
**NPM. 221003741020645**

**Mengetahui:**

**Ketua Program studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

  
**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H**  
**NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**

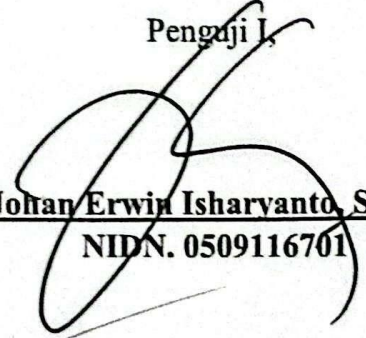


**ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN KAVELING SIAP  
BANGUN MELALUI PEMECAHAN SERTIPIKAT  
LEBIH DARI 5 BIDANG DI KOTA SEMARANG**

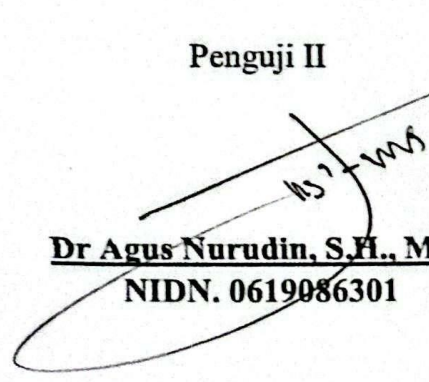
**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 20  
September 2024 dan disahkan pada tanggal 20 September 2024**

Penguji I,

  
**Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H**  
NIDN. 0509116701

Penguji II

  
**Dr Agus Nurudin, S.H., M.H**  
NIDN. 0619086301

Penguji III


  
**Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn**  
NIDN. 0608076201

Mengetahui:

Program Studi Magister Kenotariatan

Ketua Program studi



  
**Dr. Setiyowati, S.H., M.H**  
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**

## SURAT PERNYATAAN KESLIAN KARYA ILMIAH

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi. Maka yang bertanda tangan di bawah ini, saya mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang:

Nama : Yahya Sholahudin Baharsah

NPM : 221003741020645

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Penelitian : Analisis Yuridis Pembuatan Kaveling Siap Bangun Melalui Pemecahan Sertipikat Lebih Dari 5 Bidang Di Kota Semarang

Menyatakan bahwa tesis ini adaah hasil karya tulis saya sendiri dan di dalamnya terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan keaslian ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari siapa pun.

Kota Semarang, 20 September 2024

Yang menyatakan,



Yanya Snotahudin Baharsah

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Segala puja dan puji syukur kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan kuasaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Analisis Yuridis Pembuatan Kaveling Siap Bangun Melalui Pemecahan Sertipikat Lebih Dari 5 Bidang Di Kota Semarang”, sholawat serta salam kita sanjungkan kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya terkhusus di yaumul Qiyamah kelak. Penulisan tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi tugas dan persyaratan untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan dari Universitas Tujuh Belas Agustus (UNTAG) Semarang. Penulisan dan penyusunan Tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan tanpa adanya bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak, akan sulit bagi saya untuk menyelesaikan tugas akhir dari magister ini. Dalam kesempatan ini penulis menghaturkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs H. Supomo, M.Si., Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum, Selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum selaku Sekertaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
5. Bapak Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H selaku Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, dan memotivasi sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu-ilmu yang bermanfaat bagi saya di masa hadapan.
7. Bapak/Ibu staff Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu dalam proses administrasi.
8. Bapak dan Ibu penulis, Margono, S.Pd., Islamiyah yang selalu memotivasi penulis untuk menyelesaikan Tesis.
9. Sahabat-sahabatku seperjuangan Magister Kenotariatan 2022.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas jasa dan kebaikan pada semua pihak yang telah membantu dan mendoakan hingga selesai tesis ini. Penelitian ini masih memiliki kekurangan, namun hal itu tidak akan menghambat kelanjutan proses belajar untuk mendapatkan pengalaman yang berharga.

Semarang, 20 September 2024

Yahya Sholahudin Baharsah

## ABSTRAK

Pembuatan kaveling siap bangun merupakan salah satu cara pengembangan wilayah pemukiman, dengan tujuan bahwa pengembangan yang dilakukan bisa dilakukan dengan cepat, baik secara administrasi, legalitas, maupun pemasarannya, disisi lain banyak pengembang yang melakukan pengembangan wilayah permukiman dengan dalih membuat kaveling siap bangun namun melanggar ketentuan pemecahan sertipikat lima bidang, dengan cara memecah sertipikat lebih dari lima bidang secara terus menerus, tanpa memperhitungkan Tata Ruang wilayah, penyediaan Fasilitas umum, fasilitas Sosial, yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Mengapa pembuatan kaveling siap bangun harus menggunakan Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Keterangan Rencana Kota? Bagaimana pengaturan pemecahan sertipikat, dan bagaimana akibat hukum pemecahan sertipikat lebih dari lima bidang di Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, deskriptif analisis, menjawab masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya berdasarkan, asas hukum, norma, serta peraturan-peraturan yang berkaitan. Sumber data yang akan digunakan adalah data sekunder bahan kepustakaan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa izin pembuatan kaveling seperti Keterangan Rencana Kota dan IMB harus diperoleh terlebih dahulu untuk menghindari dampak lingkungan dan memenuhi legalitas serta kondusif terhadap rencana tata ruang wilayah, tetapi fakta dilapangan banyak pengembang melakukan pelanggaran, sehingga menimbulkan akibat hukum sanksi administrative, seperti pemberhentian pembangunan, penutupan lokasi, hingga pengembalian keadaan seperti semula, pemecahan sertipikat lebih dari lima bidang harus menurunkan status menjadi Hak Guna Bangunan, pemecahan sertipikat hak milik ini melanggar batas maksimal kepemilikan pribadi lima bidang namun hal ini sangat membantu masyarakat dalam bidang sosial ekonomi.

**Kata Kunci :** *Tanah Kaveling, Pemecahan Sertipikat, Rencana Tata Ruang Wilayah*

## ABSTRACT

*The creation of ready-to-build plots is one way of developing residential areas, with the aim that development can be carried out quickly, both in the administrative process of legality and marketing. On the other hand, many developers are developing residential areas under the pretext of making ready-to-build plots but violating the provisions for splitting five-plot certificates, by splitting certificates of more than five plots continuously, without taking into account the spatial planning of the area, the provision of public facilities, social facilities, in accordance with statutory provisions. Why is it necessary to obtain a Building Construction Permit and a Town Planning Permit for ready-to-build plots? What are the arrangements for splitting certificates, and what are the legal consequences of splitting certificates of more than five parcels in Semarang City? This research uses a normative juridical approach, descriptive analysis, answering the problem as it is when the research is carried out, the results of the research are then processed and analyzed to draw conclusions based on legal principles, norms, and regulations related to the problem to be studied. The source of data to be used is secondary data of library materials. The results obtained from this research are that permits for the manufacture of plots such as the City Plan Statement and IMB must be obtained in advance to avoid environmental and security impacts and are conducive to the regional spatial plan, but the facts in the field are that many developers commit violations, resulting in legal consequences of administrative sanctions, such as stopping construction, closing the location, to returning the situation to its original state, breaking certificates for more than five fields must reduce the status to Building Use Rights, although this property right violates the maximum limit of private ownership of five fields, but in fact this is very helpful to the community in the socio-economic field.*

**Keywords:** *The Plot Of Land, Splitting Certificate, Spatial plans*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang.....	1
2. Perumusan Masalah.....	9
3. Tujuan Penelitian.....	9
4. Manfaat Penelitian.....	10
5. Kerangka Pemikiran.....	10
6. Metode Penelitian.....	12
a. Metode Pendekatan.....	12
b. Spesifikasi Penelitian.....	12
c. Sumber dan Jenis Data.....	13
d. Teknik Pengumpulan Data.....	14
e. Teknik Analisis Data.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
1. Pengertian Analisis Yuridis.....	16
2. Pengertian Kaveling Siap Bangun.....	23
3. Filosofis Penguasaan Tanah Menurut UUPA.....	26
4. Batas Maximum dan Minimum Penguasaan Tanah.....	33

5. Rencana Tata Ruang Kota Semarang.....	38
6. Izin Keterangan Rencana Kota.....	41
7. Izin Mendirikan Bangunan.....	45
8. Pemecahan, Pemisahaan & Penggabungan Bidang Tanah...	50
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>56</b>
1. Pembuatan Kaveling siap bangun harus menggunakan Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Keterangan Rencana Kota.	56
a. Pembuatan kaveling siap bangun.....	59
b. Fungsi Izin Mendirikan Bangunan.....	63
c. Fungsi Izin Keterangan Rencana Kota.....	70
2. Pengaturan pemecahan sertipikat berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahaan Nasional No 16 Tahun 2021.....	82
a. Pengaturan Pemecahan Sertipikat.....	84
b. Prosedur Pemecahan Sertipikat.....	91
3. Akibat hukum pembuatan kaveling siap bangun melalui pemecahan sertipikat lebih dari lima bidang di Kota Semarang.....	94
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>102</b>
1. Simpulan.....	102
2. Saran.....	104
Daftar Pustaka .....	105