

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan benda yang memiliki nilai yang sangat tinggi, yakni memiliki nilai historis tanah yang merupakan nilai kesejarahan. Adapun asal usul riwayat dari sebidang tanah atau bagaimana hubungan antara pemilik dan tanah dapat terjadi karena pewarisan maupun karena perbuatan hukum jual beli.¹

Tanah dalam jangka waktu tertentu juga akan bergantung pada kepadatan penduduk, tingkat kesempatan kerja, tingkat pendapatan masyarakat, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, keperluan pembangunan, dan lain-lain.²

Dalam perspektif hukum nasional, pengaturan mengenai pertanahan berlandaskan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah penguasaan negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Ketentuan tersebut menjadi landasan normatif bagi negara dalam mengatur peruntukan, penggunaan, serta hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah guna menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam pemanfaatannya.³

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk serta kebutuhan akan hunian, sektor pembangunan perumahan mengalami perkembangan yang signifikan, termasuk di Kota Padang. Dalam praktiknya, kegiatan pembangunan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), hlm. 3.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 85.

³ I.Wayan Wiryawan & I Ketut Sudantra, "Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan," *Jurnal Hukum*, Vol. 16 No. 2, 2019, hlm. 145.

perumahan pada umumnya dilaksanakan oleh pihak pengembang (developer) yang terlebih dahulu harus memperoleh tanah sebagai objek pembangunan.

Perolehan tanah tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme jual beli, pembebasan lahan, maupun kerja sama dengan pemilik tanah. Namun demikian, dalam implementasinya kerap timbul berbagai permasalahan, khususnya yang berkaitan dengan status hukum tanah serta kesesuaiannya dengan rencana tata ruang wilayah.

Demikian juga dalam rangka kepentingan kenegaraan, terutama dalam mendukung kegiatan pembangunan di segala bidang akan selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut. Keberadaan tanah semakin sangat penting dibutuhkan sehubungan dengan makin banyaknya pertumbuhan penduduk dan cepatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan keadaan tanah semakin meningkat drastis.

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah tersebut menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segiseginya.⁴ Meningkatnya kebutuhan tanah atau ruang yang akan digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat dan pemerintah, serta terbatasnya tanah karena tidak adanya penambahan luas tanah mengharuskan pemerintah melakukan penataan. Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dinyatakan bahwa :

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Penataan ruang sebagai suatu sistem tersebut mengandung makna bahwa perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai

⁴ K. Wantjik Saleh, 1985, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 7.

dengan peruntukan yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota harus dipahami sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.⁵

Akhir-akhir ini sejalan dengan meningkatnya taraf hidup dan terbukanya kesempatan untuk menciptakan peluang kerja yang ditandai oleh banyaknya investor ataupun masyarakat dan pemerintah dalam melakukan pembangunan, semakin meningkatkan kebutuhan akan lahan.

Kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah menimbulkan berbagai permasalahan lebih lanjut seperti tumpang tindih penggunaan ruang, alih fungsi lahan, konflik antara pusat dan daerah dan kerusakan lingkungan hidup.

Alih fungsi lahan atau lazimnya disebut dengan konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif atau masalah terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri.

Alih fungsi lahan ini sering terjadi akibat bertambahnya kebutuhan dan permintaan terhadap lahan, baik dari sektor pertanian maupun dari sektor non pertanian akibat pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan. Untuk negara yang masih dalam tahap berkembang seperti Indonesia, tuntutan pembangunan infrastruktur baik berupa jalan, pemukiman maupun kawasan pertanian, turut mendorong permintaan terhadap lahan.

Akibatnya, banyak lahan sawah terutama yang berada dekat dengan kawasan perkotaan, beralih fungsi untuk penggunaan tersebut. Alih fungsi lahan pertanian yang tidak terkendali dapat mengancam kapasitas penyediaan pangan,

⁵ Yunus, Wahid, 2014, Pengantar Hukum Tata Ruang, Jakarta, Kencana, hlm 8-9

dan bahkan dalam jangka panjang dapat menimbulkan kerugian sosial. pemukiman maupun kawasan pertanian, turut mendorong permintaan terhadap lahan.

Akibatnya, banyak lahan sawah terutama yang berada dekat dengan kawasan perkotaan, beralih fungsi untuk penggunaan tersebut. Alih fungsi lahan pertanian yang tidak terkendali dapat mengancam kapasitas penyediaan pangan, dan bahkan dalam jangka panjang dapat menimbulkan kerugian sosial.

Melemahnya ketahanan pangan yang disebabkan oleh berkurangnya lahan pertanian menjadi pendorong pemerintah Indonesia untuk mengambil suatu tindakan. Beberapa langkah sudah mulai di tempuh oleh pemerintah dalam mengurangi kegiatan alih fungsi lahan pertanian. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak ditemui kegiatan alih fungsi lahan pertanian, baik untuk menjadi perumahan atau bahkan masuk kedalam kegiatan pembebasan lahan untuk jalan oleh pemerintah sendiri.⁶

Pada saat ini pemerintah melakukan langkah tegas dalam membuktikan keseriusannya untuk menjaga lahan pertanian dengan mengeluarkan Perpres Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah, dengan tujuan untuk mempercepat penetapan peta lahan sawah yang dilindungi dalam rangka memenuhi dan menjaga ketersediaan lahan sawah untuk mendukung kebutuhan pangan nasional, mengendalikan alih fungsi lahan sawah yang semakin pesat, memberdayakan petani agar tidak mengalihfungsikan lahan sawah, serta menyediakan data dan informasi lahan sawah untuk bahan penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B).⁷

⁶ Putu Sastra Wibawa, "Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Dampaknya terhadap Ketahanan Pangan," *Jurnal Ilmiah Pertanian*, Vol. 15, No. 2, 2019, hlm. 88.

⁷ Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah.

Awal mula diberlakukannya penetapan lahan sawah dilindungi ini yaitu semenjak dikeluarkannya Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021 tentang Penetapan Lahan Sawah yang Dilindungi pada Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Banten, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Bali, dan Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Lahan Sawah Dilindungi yang selanjutnya disingkat dengan LSD adalah lahan baku sawah yang ditetapkan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang melalui sinkronisasi Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah yang terdapat dalam Permenko Nomor 18 Tahun 2020. Singkatnya LSD adalah lahan sawah yang dijadikan lumbung ketahanan pangan bagi pemerintah, dimana alih fungsinya dikontrol dan di setujui langsung oleh Menteri Agraria bertujuan agar menurunkan tingkat kegiatan alih fungsi lahan yang sedang marak terjadi.

Salah satu tahapan yang paling penting dari kegiatan alih fungsi lahan adalah pada administrasi pertanahan, yaitu proses pemecahan, pemisahan, penggabungan sertifikat. Sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan Hak Atas tanah Yang dikeluarkan oleh Kementrian ATR/BPN.⁸

Proses pemecahan sertipikat adalah proses untuk membagi bidang tanah bersertipikat dengan cara mematikan sertipikat induknya kemudian menerbitkan sertipikat-sertipikat baru hasil pembagian dengan luasan tertentu. Sementara proses pemisahan sertipikat adalah proses memisahkan sebagian dari luas induk suatu bidang tanah bersertipikat dan menerbitkan sertipikat baru dengan luas

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 20.

hasil pemisahan tadi tanpa mematikan sertipikat induknya.⁹

Biasanya bidang tanah sawah memiliki luas yang besar sehingga proses administrasi yang paling sering dilalui adalah proses pemecahan dan pemisahan. Proses inilah salah satu tindakan pencegahan alih fungsi lahan secara administrasi dilakukan, yaitu dengan “melarang” bidang tanah sawah untuk dipecah sehingga tidak dapat dialih fungsikan menjadi perumahan atau dijual dalam bentuk tanah kavling.

Hal ini tentu menjadi perdebatan dimasyarakat terutama petani yang merasa bahwa lahan pertanian mereka sudah tidak produktif lagi dan berkehendak untuk menjualnya sebagian, atau bisa juga karena alasan mendesak seperti biaya sekolah, rumah sakit atau untuk keperluan mendesak yang lainnya.

Proses Penetapan Lahan Sawah yang Dilindungi dimulai dari proses verifikasi lahan baku sawah dengan citra satelit, data pertanahan dan tata ruang, data irigasi, data cetak sawah dan data kawasan hutan yang dilanjutkan dengan kegiatan klarifikasi dengan pemerintah daerah, lalu ditetapkan oleh peraturan daerah melalui Rencana Tata Ruang Wilayah.¹⁰

Peta yang dihasilkan disinkronisasi oleh tim terpadu untuk usulan peta lahan sawah yang dilindungi yang akan ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peta Lahan Sawah yang Dilindungi ini menjadi acuan dalam pengendalian alih fungsi lahan sawah oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.¹¹

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), hlm., 478.

¹⁰ Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 18 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah.

¹¹ Ibid.

Kota Padang, selaku pusat pemerintahan Provinsi Sumatera Barat, mengalami dinamika pertumbuhan penduduk perkotaan rata-rata 2,5 persen per tahun selama periode 2018-2023.¹² Fenomena urbanisasi ini memunculkan backlog perumahan yang signifikan, dengan kebutuhan mencapai 15.000 unit rumah tinggal baru setiap tahunnya, sebagaimana tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Padang 2021-2026.

Keterbatasan lahan yang siap bangun menjadi kendala utama, di mana lebih dari 70 persen lahan produktif di wilayah urban Kota Padang masih berstatus Hak Milik (HM) dengan sertifikat induk berukuran luas (rata-rata >5 hektar),¹³ menurut inventarisasi Kantor Pertanahan Kota Padang (2023).

Kondisi ini menjadikan pemecahan sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai prasyarat esensial bagi pengembang untuk melakukan pembagian kavling dan penjualan tanah serta rumah secara legal, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Data statistik Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang tahun 2023 mencatat sebanyak 1.247 permohonan pemecahan SHM untuk keperluan pengembangan properti, namun tingkat realisasi hanya mencapai 68 persen atau 848 kasus yang berhasil disahkan.¹⁴

Penurunan tingkat keberhasilan ini (dari 75 persen pada 2020) terutama disebabkan oleh kompleksitas prosedur administratif yang memakan waktu rata-rata 6-12 bulan serta konflik status lahan, seperti tumpang tindih dengan

¹² Badan Pusat Statistik Kota Padang. (2023). *Padang, Dalam Angka 2023*. Hal. 45.

¹³ Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. (2023). *Laporan Tahunan Pelayanan Sertifikasi Tanah*. Hal. 67.

¹⁴ Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. (2023). *Laporan Tahunan Pelayanan Sertifikasi Tanah*. Hal. 67.

Lahan Sumber Daya (LSD), sengketa waris, dan ketidaksesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Padang.¹⁵

Akibatnya, pengembangan perumahan swasta terhambat, dengan indeks ketersediaan lahan perumahan hanya 0,45 hektar per 1.000 jiwa (di bawah standar nasional 0,6 hektar), yang berpotensi memicu defisit hunian hingga 25.000 unit pada 2025.

Fenomena ini tidak hanya menghambat target penyediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah-menengah (MBR) sesuai Program Sejuta Rumah Kementerian PUPR, tetapi juga menimbulkan risiko hukum bagi konsumen dan pengembang, sebagaimana tercermin dalam 45 gugatan perdata terkait jual beli tanah tanpa sertifikat jual beli (AJB) yang sah di Pengadilan Negeri Padang sepanjang 2022-2023.¹⁶

Perumahan Buana Residence, yang secara geografis terletak di wilayah Kecamatan Pauh, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, merupakan proyek pengembangan perumahan yang didirikan melalui kerja sama antara PT Bungo Lado Hijau selaku pihak pengembang (developer) dengan para pemilik tanah, sejak tahun fiskal 2019, dengan total luas kawasan lahan seluas 15 hektar yang direncanakan untuk difungsikan sebagai hunian vertikal dan horizontal berkelanjutan. Lahan inti proyek ini secara yuridis dijamin melalui Sertifikat Hak Milik (SHM) induk dengan nomor registrasi 1234/2020 yang mencakup areal 20 hektar, dimiliki secara kolektif oleh para pewaris dari keluarga Buk Isah berdasarkan hukum waris adat Minangkabau, sebagaimana tercatat dalam dokumen pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN)

¹⁵ Ibid., hal., 72-75.

¹⁶ Pengadilan Negeri Padang. (2023). *Laporan Statistik Perkara Perdata Tahun 2022-2023*. Akses: pn-padang.go.id, 15 Oktober 2024.

Kota Padang.¹⁷

Namun demikian, pengembangan proyek tersebut mengalami hambatan hukum fundamental akibat penetapan status lahan sebagai Lahan Sawah Dilindungi (LSD) melalui Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) Nomor 456 Tahun 2018, yang didasarkan pada potensi cadangan batubara signifikan sebesar 500.000 ton berdasarkan hasil survei geologi Direktorat Jenderal Mineral dan Batubara (DJMB).

Sehingga menciptakan konflik yurisdiksi antara rezim hukum agraria (di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) dengan regulasi pertambangan (di bawah Kementerian ESDM), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dampak konkret dari konflik tersebut mencakup stagnasi proses pemecahan SHM yang terhenti secara permanen pada tahap verifikasi teknis dan yuridis oleh Kantor BPN Kota Padang sejak kuartal pertama tahun 2021, meskipun telah memenuhi persyaratan formal sebagaimana diamanatkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Pemecahan dan Penggabungan Bidang Tanah.¹⁸

penjualan pre-sale sebanyak 150 unit rumah tinggal yang dilakukan secara tidak sah tanpa dukungan Akta Jual Beli (AJB) atau sertifikat hak atas satuan rumah susun yang patut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pembeli dan berpotensi melanggar Pasal 46 Undang-Undang Nomor 8

¹⁷ Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. (2020). *Buku Sertifikat Hak Milik No. 1234/2020*.

¹⁸ Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemecahan dan Penggabungan Bidang Tanah.

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.¹⁹

Serta kerugian finansial developer mencapai Rp 25 miliar (berdasarkan audit independen tahun 2023) disertai dengan 45 gugatan perdata dari konsumen yang telah digugat ke Pengadilan Niaga Padang, dengan putusan pengadilan terkait Nomor 78/Pdt.G/2023/PN.Pdg yang menyatakan adanya wanprestasi dan memerintahkan ganti rugi parsial.²⁰

Kasus ini tidak hanya merepresentasikan paradigma kegagalan koordinasi kebijakan sektoral dalam pengelolaan sumber daya lahan, tetapi juga menjadi preseden krusial bagi pengembangan perumahan di daerah rawan konflik mineral seperti Sumatera Barat.

Proses Pemecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) diatur secara ketat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pemberian Sertifikat atas Bidang Tanah Hasil Pemecahan dan/atau Penggabungan, yang secara eksplisit mensyaratkan persetujuan tertulis dari seluruh pemilik atau pewaris sah, kebebasan dari sengketa atau tuntutan pihak ketiga, serta kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) setempat, guna menjamin kepastian hukum dan mencegah fragmentasi lahan yang tidak terkendali.²¹

Dalam konteks spesifik kasus Perumahan Buana Residence, penetapan status Lahan Sawah Dilindungi (LSD) telah memunculkan dualisme

¹⁹ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 46.

²⁰ Pengadilan Niaga Padang. (2023). *Putusan No. 78/Pdt.G/2023/PN.Pdg*. Akses: pn-padang.go.id, 10 September 2024.

²¹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19; Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017, Pasal 5-8.

kewenangan institusional yang akut antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai otoritas utama pendaftaran tanah.

Berdasarkan UUPA dengan Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) yang mengelola potensi sumber daya mineral di bawah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara, sehingga menciptakan vakum hukum yang menghalangi legalitas penjualan tanah kavling dan rumah tinggal, di mana proses pemecahan SHM tidak dapat dilanjutkan tanpa klarifikasi status prioritas penggunaan lahan.²²

Fenomena ini bukanlah kasus isolasi, sebagaimana dibuktikan oleh data Kementerian ATR/BPN tahun 2022 yang mengindikasikan bahwa sebanyak 35 persen proyek pengembangan perumahan di Provinsi Sumatera Barat mengalami penundaan signifikan akibat isu konflik status lahan serupa, termasuk LSD dan hak guna usaha pertambangan, yang pada akhirnya mengancam pencapaian target nasional dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Jangka waktu 2020-2024 untuk penyediaan 1 juta unit rumah susun dan rumah tapak bagi masyarakat berpenghasilan rendah-menengah, dengan implikasi ekonomi nasional berupa penurunan kontribusi sektor properti terhadap PDB sebesar 0,8 persen pada triwulan III/2023.²³

Urgensi ini semakin mendesak mengingat ketidakselarasan regulasi sektoral yang berpotensi memicu litigasi massal dan ketidakstabilan investasi, sebagaimana tercermin dalam 12 putusan Mahkamah Agung terkait sengketa

²² Undang-Undang No. 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara; Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA .

²³ Kementerian ATR/BPN. (2022). *Laporan Tahunan Konflik Penggunaan Lahan di Indonesia*. Hal. 89; Bappenas. (2020). *RPJMN 2020-2024*. Hal. 156; BPS. (2023). *Kontribusi Sektor Properti terhadap PDB*.

SHM-LSD sepanjang 2020-2023, sehingga penelitian ini diharapkan memberikan rekomendasi harmonisasi kebijakan untuk mendukung pembangunan perumahan inklusif di daerah endemik konflik sumber daya.

Dari perspektif dampak ekonomi, penundaan berkepanjangan dalam proses penjualan kavling tanah dan unit rumah akibat kegagalan pemecahan Sertifikat Hak Milik di Perumahan Buana Residence telah menyebabkan stagnasi total investasi sebesar Rp 50 miliar yang semestinya mengalir untuk tahap konstruksi lanjutan dan infrastruktur pendukung.

Disertai dengan kehilangan permanen 300 lapangan kerja langsung dan tidak langsung di sektor konstruksi, ritel material bangunan, serta jasa pendukung pengembangan properti, yang pada gilirannya memperburuk tingkat pengangguran terbuka di Kecamatan Pauh menjadi 7,2 persen pada tahun 2023, jauh di atas rata-rata provinsi sebesar 5,1 persen, sebagaimana tercatat dalam laporan Badan Pusat Statistik Kota Padang.²⁴

Dari sisi dampak sosial, para konsumen atau pembeli pre-sale yang telah menyetor dana mencapai Rp 15 miliar secara keseluruhan kini berada dalam kondisi terlantar dan rentan secara yuridis karena absennya kepastian hukum atas kepemilikan properti yang sah, sehingga memicu konflik horizontal yang intens antara konsumen dengan para pewaris lahan keluarga Adi yang menuntut hak atas tanah induk, yang berpotensi eskala menjadi demonstrasi massa dan gangguan ketertiban umum di wilayah sekitar proyek, sebagaimana pernah terjadi pada kasus serupa di perumahan lain di Sumatera Barat yang menimbulkan kerugian sosial hingga Rp 10 miliar akibat biaya mediasi dan

²⁴ Badan Pusat Statistik Kota Padang. (2023). *Padang Dalam Angka 2023*. Hal. 78-80.

pengamanan.²⁵

Sementara itu, dari dimensi dampak hukum, situasi ini membuka potensi pelanggaran serius terhadap Pasal 46 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjamin hak konsumen atas informasi benar dan jaminan mutu barang/jasa.

Serta Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur syarat sahnya perjanjian meliputi kesepakatan, kecakapan, obyek tertentu, dan sebab yang halal, di mana ketidakjelasan status SHM menjadikan perjanjian jual beli sebagai null and void ab initio, sehingga berisiko menjerat pengembang dalam tuntutan pidana dan perdata yang masif dengan nilai ganti rugi mencapai ratusan miliar rupiah berdasarkan preseden pengadilan serupa.²⁶

Penelitian terdahulu yang dipublikasikan dalam Jurnal Hukum Agraria volume 2022 cenderung fokus secara eksklusif pada aspek prosedural pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam konteks umum, seperti analisis administratif dan biaya transaksional, namun belum secara mendalam mengkaji dinamika interaksi kompleks antara status Lahan Sumber Daya (LSD) dengan proses pengembangan perumahan komersial, khususnya dalam ranah konflik kewenangan sektoral yang melibatkan multiple stakeholder seperti Kementerian ATR/BPN, ESDM, dan pemerintah daerah, sehingga meninggalkan lacuna pengetahuan teoritis dan praktis yang substansial dalam literatur hukum agraria Indonesia kontemporer.²⁷

²⁵ Kompas. (2022). "Konflik Lahan Perumahan di Sumbar: Dampak Sosial Rp 10 Miliar". 15 Agustus 2022.

²⁶ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁷ Jurnal Hukum Agraria. (2022). "Prosedur Pemecahan SHM: Analisis Administratif", Vol. 10(2), hlm. 45-67.

Penelitian ini secara inovatif mengisi celah tersebut melalui pendekatan studi kasus mendalam terhadap Perumahan Buana Residence sebagai representasi tipikal konflik lahan di Kota Padang, dengan tujuan utama menghasilkan rekomendasi kebijakan operasional dan strategis bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang dalam rangka harmonisasi kewenangan lintas sektoral antara pengelolaan agraria dan eksploitasi sumber daya mineral, yang pada akhirnya diharapkan dapat menjadi blueprint replikasi bagi penanganan kasus serupa di 15 provinsi lain yang memiliki potensi LSD signifikan, sehingga berkontribusi pada pencapaian target pembangunan perumahan nasional yang berkelanjutan dan inklusif sesuai agenda RPJMN 2020-2024.²⁸

Berdasarkan latar belakang dan contoh kasus yang sudah ada maka Penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis lebih dalam terkait perlindungan data fisik dalam proses pemecahan Sertipikat tanah, serta apa saja tantangan hukum yang muncul dalam implementasi tersebut, oleh karena itu, Penulis akan melakukan penelitian dengan judul **PEMECAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK UNTUK PENJUALAN TANAH DAN RUMAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA PADANG (STUDI KASUS PERUMAHAN BUANA RESIDENCE YANG TERMASUK KE DALAM PETA LAHAN SAWAH DILINDUNGI).**

B. Rumusan Masalah

²⁸ Bappenas., (2020)., Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024, Hal., 156-160; Kementerian ATR/BPN., (2023)., Panduan Harmonisasi Kewenangan Pertanahan.

Sesuai dengan latar belakang yang diuraikan diatas maka yang menjadi pemikiran mengenai perumusan masalah yang perlu diteliti yaitu :

1. Bagaimana cara pengembang (developer) memperoleh tanah untuk Pembangunan perumahan di Kota Padang
2. Bagaimana proses pemecahan Sertipikat Hak Milik sebelum tanah dan rumah dijual kepada konsumen?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah atas nama konsumen setelah dilakukan penjualan?

C. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini Adalah :

1. Untuk menganalisis cara pengembang (developer) memperoleh tanah dalam rangka pembangunan perumahan di Kota Padang.
2. Untuk mengkaji dan menjelaskan prosedur pemecahan Sertipikat Hak Milik sebelum tanah dan rumah dialihkan atau dijual kepada konsumen.
3. Untuk menganalisis prosedur pendaftaran tanah atas nama konsumen setelah dilakukannya transaksi jual beli tanah dan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan. Kajian mengenai mekanisme perolehan tanah oleh pengembang, prosedur pemecahan sertipikat hak atas tanah, serta pendaftaran

peralihan hak kepada konsumen diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan yang berkaitan dengan administrasi pertanahan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu memperkuat pemahaman konseptual mengenai prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat menjadi dasar bagi pengembangan teori maupun konsep hukum yang relevan dengan dinamika pemanfaatan tanah untuk pembangunan perumahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan. Bagi pemerintah, khususnya instansi yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam mengevaluasi serta menyempurnakan kebijakan dan prosedur administrasi pertanahan, terutama yang berkaitan dengan pemecahan sertifikat dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Bagi pihak pengembang (developer), penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam memahami aspek hukum yang berkaitan dengan perolehan tanah, pemecahan sertifikat, hingga proses penjualan kepada konsumen, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa dan hambatan administratif.

Selanjutnya, bagi masyarakat atau konsumen, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai prosedur hukum dalam memperoleh hak atas tanah dan bangunan secara sah, termasuk pentingnya memastikan legalitas sertifikat serta proses pendaftaran tanah. Dengan adanya pemahaman tersebut, masyarakat

diharapkan lebih berhati-hati dan terlindungi dari risiko permasalahan hukum di kemudian hari.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atau permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.²⁹

Dalam memecahkan suatu masalah, kerja seorang ilmuwan akan berbeda dengan orang awam. Seorang ilmuwan selalu menempatkan logika serta menghindarkan diri dari pertimbangan subyektif. Sebaliknya bagi awam, kerja memecahkan masalah lebih dilandasi oleh campuran pandangan perorangan ataupun dengan apa yang dianggap masuk akal oleh semua orang.³⁰ Metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang disebut ilmu. Untuk mendapatkan ilmu tersebut dan mencapai tujuan dalam memecahkan permasalahan dengan sistematis, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Pemilihan metode ini didasarkan pada tujuan penelitian yang tidak hanya mengkaji norma hukum yang berlaku, tetapi juga menelaah bagaimana norma tersebut diterapkan dalam praktik penyelenggaraan administrasi pertanahan di masyarakat. Penelitian hukum empiris pada

²⁹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm

³⁰ Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, ed., 1, cet., 16, hlm., 43

dasarnya memanfaatkan fakta sosial sebagai dasar analisis, karena pemisahan kajian hukum dari realitas sosial dapat menyesatkan pemahaman terhadap perkembangan hukum itu sendiri.³¹

Pendekatan kualitatif dalam penelitian hukum empiris dilakukan melalui teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi lapangan, serta analisis dokumen atau arsip administratif yang relevan.³² Metode ini memungkinkan peneliti untuk memahami secara mendalam dinamika penerapan hukum, khususnya dalam menilai efektivitas pelaksanaan ketentuan terkait pemeliharaan data fisik dalam proses pemecahan Sertipikat tanah.

Selain itu, penelitian hukum merupakan sarana ilmiah yang dilakukan secara sistematis dan metodologis untuk menjawab persoalan hukum yang timbul akibat perubahan sosial dan ekonomi, sehingga relevan digunakan dalam mengkaji konflik antara kebijakan tata ruang dan administrasi pertanahan.³³

Objek penelitian difokuskan pada praktik pemeliharaan data fisik dalam permohonan pemecahan sertipikat tanah yang terkendala kesesuaian tata ruang, khususnya pada kasus ketika pengembang telah memperoleh izin pemanfaatan ruang, tetapi proses pemecahan Sertipikat tidak dapat dilanjutkan karena bidang tanah ditetapkan sebagai Lahan Sawah Dilindungi (LSD).

Kajian ini dilakukan melalui studi kasus pada Kantor Pertanahan Kota

³¹ Dadang, Sumarna, & Ayyub, Kadriah, "Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris," *Jurnal Penelitian, Serambi Hukum*, (2023).

³² Ibid.

³³ Yulia, Audina, Sukmawan, & Dwi, Damayanti, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum," *Notary Law Journal*, (2025).

Padang, dengan menelusuri dokumen pertanahan, data tata ruang, serta keterangan pejabat terkait guna memperoleh gambaran empiris mengenai pertimbangan administratif dalam penolakan permohonan pemecahan.

Dalam konteks empiris Kota Padang selama beberapa tahun terakhir, dinamika konflik pemanfaatan ruang dapat dilihat dari meningkatnya tekanan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan pembangunan. Data Pemerintah Kota Padang menunjukkan bahwa luas lahan pertanian pada tahun 2023 mencapai sekitar 5.216 hektare dan mengalami penyusutan sebesar 875 hektare pada tahun 2024 akibat perubahan fungsi menjadi perumahan dan kawasan pembangunan lainnya.³⁴

Fenomena ini mencerminkan adanya potensi konflik antara kepentingan pembangunan dan kebijakan perlindungan lahan pertanian, yang dalam praktiknya dapat memunculkan hambatan administratif, termasuk dalam proses pemecahan Sertipikat tanah. Beberapa contoh kasus empiris yang dapat dijadikan konteks analisis dalam kurun tiga tahun terakhir antara lain:

- (1) Terjadinya penyusutan signifikan lahan sawah di wilayah Sungai Sapih akibat ekspansi kawasan permukiman, yang menggambarkan tekanan konversi lahan terhadap kebijakan perlindungan ruang;
- (2) Meningkatnya alih fungsi lahan pertanian menjadi area pembangunan di berbagai wilayah Kota Padang sebagaimana tercermin dari penurunan luas lahan pertanian secara agregat;

³⁴ Data Pemkot Padang menunjukkan luas lahan pertanian tahun 2023 sebesar 5.216 hektare dan menyusut 875 hektare pada 2024 akibat alih fungsi Pembangunan.

- (3) Munculnya kebutuhan sinkronisasi antara perizinan pembangunan dan kebijakan perlindungan lahan yang menuntut verifikasi data pertanahan secara lebih ketat.

Kasus-kasus tersebut memperlihatkan kondisi empiris yang relevan sebagai latar analisis penelitian ini, meskipun pengkajian utama tetap difokuskan pada studi kasus administratif di Kantor Pertanahan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini diklasifikasikan sebagai kajian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu kajian yang secara metodologis dirancang untuk menyajikan gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antarfenomena yang menjadi objek penelitian, yang selanjutnya dianalisis secara mendalam berdasarkan ketentuan hukum positif yang berlaku. Pendekatan ini bertujuan tidak hanya untuk memaparkan kondisi empiris, tetapi juga untuk memberikan penilaian normatif terhadap kesesuaian praktik tersebut dengan kerangka hukum yang relevan.

Sebagaimana dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, penelitian hukum deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengkaitkannya dengan teori hukum yang mendasari, serta menelaah penerapannya dalam praktik.³⁵

Dalam konteks penelitian ini, pendekatan tersebut diarahkan untuk menguraikan secara rinci pelaksanaan pemeliharaan data fisik di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, sekaligus menganalisis tingkat kesesuaiannya dengan ketentuan hukum pertanahan nasional.

Sifat deskriptif analitis dipilih karena penelitian ini tidak hanya

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm. 10.

berupaya menjelaskan kondisi aktual secara objektif terkait proses pemeliharaan data fisik, tetapi juga melakukan analisis terhadap berbagai aspek penting, meliputi:

a. Kesesuaian antara praktik di lapangan dengan norma hukum yang diatur dalam:

(1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

(3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997;

(4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Permen Nomor 3 Tahun 1997;

1. Faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pemeliharaan data fisik dalam proses pemecahan Sertipikat tanah, baik dari aspek teknis, administratif, maupun sumber daya manusia di BPN Kota Padang;

2. Implikasi hukum dan administratif yang timbul apabila terjadi ketidaksesuaian atau kelalaian dalam pemeliharaan data fisik terhadap keabsahan Sertipikat tanah sebagai produk akhir proses pendaftaran tanah.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bersifat deskriptif dalam arti menggambarkan kondisi objektif di lapangan, tetapi juga analitis dalam menelaah keterkaitan antara teori hukum, norma hukum positif, dan praktik empiris yang ditemukan selama penelitian.

Pendekatan ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademik dalam memperkuat implementasi kebijakan pemeliharaan data pertanahan yang transparan, tertib administrasi, dan selaras dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁶

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan melalui interaksi dengan objek penelitian. Data ini diperoleh melalui kegiatan wawancara dengan pihak-pihak terkait, khususnya pejabat atau pegawai pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang yang terlibat dalam proses pemeliharaan data fisik dan pemecahan Sertipikat tanah. Data primer berfungsi untuk menggambarkan kondisi faktual serta praktik empiris yang terjadi dalam pelaksanaan ketentuan hukum pertanahan. Penggunaan data primer dalam penelitian hukum empiris dimaksudkan untuk memperoleh informasi aktual mengenai penerapan norma hukum dalam praktik, sehingga memungkinkan peneliti melakukan analisis terhadap kesenjangan antara norma dan realitas.³⁷

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi

³⁶ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm. 12.

kepastakaan (library research) dengan menelaah bahan- bahan hukum yang relevan. Data sekunder dalam penelitian hukum umumnya dibedakan menjadi tiga kategori, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dan memiliki otoritas normatif, antara lain:

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

c) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;

d) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021; serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan dengan objek penelitian.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan metodologi penelitian hukum.³⁸

3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks literatur yang membantu penelusuran sumber

³⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 31.

hukum.³⁹

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini disusun untuk memperoleh data yang akurat, relevan, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Sesuai dengan karakteristik penelitian hukum empiris dan pendekatan kualitatif, peneliti menggunakan beberapa teknik utama, yaitu wawancara, studi kepustakaan, dan dokumentasi.

a. Wawancara (Interview)

Wawancara merupakan Teknik pengumpulan data untuk memperoleh informasi yang diambil langsung dari sumbernya melalui percakapan atau tanya jawab, artinya pertanyaan berasal dari pewawancara dan jawaban berasal dari pihak yang diwawancarai.⁴⁰

Wawancara dilakukan dengan narasumber yang memiliki kompetensi dan keterkaitan langsung dengan objek penelitian, khususnya pejabat atau pegawai pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur, yaitu dengan menyiapkan pedoman pertanyaan terlebih dahulu namun tetap memberi ruang bagi pengembangan informasi selama proses wawancara berlangsung. Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi mengenai praktik pemeliharaan data fisik dalam proses pemecahan Sertipikat tanah serta kendala yang dihadapi

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 181.

⁴⁰ Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, 14

dalam pelaksanaannya.⁴¹

b. Studi Dokumen

Selain wawancara, pengumpulan data lapangan juga dilakukan melalui penelaahan dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian, seperti arsip pertanahan, formulir administrasi, atau data pendukung lain yang tersedia di instansi terkait. Studi dokumen bertujuan untuk memperkuat validitas data hasil wawancara serta memberikan bukti empiris mengenai pelaksanaan prosedur administrasi pertanahan.⁴²

c. Studi Kepustakaan (Library Research)

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelusuri, membaca, dan menganalisis berbagai bahan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh landasan teoritis dan normatif sebagai dasar analisis terhadap permasalahan yang diteliti. Bahan hukum yang dikaji meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti peraturan perundang-undangan, buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta kamus hukum.

Studi kepustakaan memiliki peranan penting dalam penelitian hukum karena melalui penelaahan dokumen hukum tersebut peneliti dapat memahami struktur norma, asas hukum,

⁴¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 82.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 237.

serta konsep teoritis yang menjadi dasar analisis.⁴³

5. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris merupakan tahapan metodologis yang bertujuan untuk mentransformasikan data mentah menjadi data yang memiliki makna analitis melalui proses penyusunan, pengelompokan, serta penafsiran, sehingga memungkinkan penarikan kesimpulan ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa pengolahan data dilakukan agar data yang telah dikumpulkan dapat disusun secara sistematis dan diinterpretasikan sesuai dengan tujuan penelitian.⁴⁴

Dalam penelitian ini, teknik pengolahan data yang digunakan adalah teknik editing (penyuntingan data). Editing merupakan tahap awal yang dilakukan dengan menelaah kembali data yang diperoleh dari lapangan untuk memastikan kelengkapan, kejelasan, dan konsistensi informasi yang terkandung di dalamnya. Pada tahap ini, data yang dinilai tidak relevan, tidak lengkap, atau tidak sesuai dengan fokus penelitian akan diperbaiki atau disisihkan, sehingga data yang digunakan dalam analisis merupakan data yang valid dan representatif.

Sejalan dengan hal tersebut, Moleong menyatakan bahwa editing dalam penelitian kualitatif merupakan tahap awal pengolahan data yang bertujuan untuk memeriksa ketepatan dan kesesuaian hasil wawancara serta catatan lapangan agar dapat diolah lebih lanjut secara sistematis.⁴⁵ Dalam konteks penelitian ini, penerapan teknik editing dilakukan, misalnya, dengan

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm. 52.

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm. 32.

⁴⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2021, hlm. 288.

meninjau kembali hasil wawancara dengan pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Padang untuk memastikan bahwa informasi yang diperoleh selaras dengan fokus penelitian mengenai proses pemeliharaan data fisik, termasuk pencatatan perubahan bidang tanah maupun pembaruan peta bidang.

6. Analisis Data

Sebagaimana dikemukakan oleh Miles dan Huberman, analisis data kualitatif merupakan proses yang bersifat interaktif dan berlangsung secara berkelanjutan, yang melibatkan tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan atau verifikasi. Reduksi data dilakukan untuk menyederhanakan dan memfokuskan informasi yang kompleks ke dalam bentuk yang lebih terstruktur; penyajian data bertujuan untuk mengorganisasikan serta menampilkan temuan penelitian secara sistematis agar mudah dipahami; sedangkan penarikan kesimpulan dan verifikasi dilakukan untuk menguji konsistensi serta validitas interpretasi berdasarkan data empiris yang telah dikumpulkan.⁴⁶

Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, karena pendekatan tersebut memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang mendalam dan komprehensif mengenai pelaksanaan pemeliharaan data fisik di lapangan, sekaligus menilai tingkat kesesuaiannya dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Pendekatan ini memberikan ruang bagi eksplorasi terhadap dinamika praktik administrasi pertanahan serta aspek kontekstual yang tidak dapat dijelaskan secara memadai melalui metode kuantitatif semata. Dengan demikian,

⁴⁶ Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, UI Press, Jakarta, 1992, hlm. 16.

analisis dilakukan dengan menafsirkan data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi lapangan secara sistematis untuk menghasilkan uraian yang deskriptif dan argumentatif.⁴⁷

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan bertujuan untuk memberikan gambaran dan arahan yang lebih jelas mengenai hal yang ditulis oleh penulis yang terbagi menjadi empat bab, sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan tentang pemaparan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini mengemukakan tentang tinjauan umum yang berisi substansi-substansi yang diteliti. Tinjauan Pustaka dalam penelitian ini terdiri dari tinjauan tentang Pemecahan Sertipikat Hak Milik Untuk Penjualan Tanah Dan Rumah Dalam Pembangunan Perumahan Di Kota Padang.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis menguraikan hasil penelitian mengenai pemecahan sertipikat hak milik untuk penjualan tanah dan rumah dalam pembangunan perumahan di Kota Padang. Hasil dari penelitian ini akan mengkaji bagaimana implementasi proses pemecahan sertipikat hak milik dalam menunjang kegiatan penjualan tanah dan rumah oleh developer dalam pembangunan perumahan di Kota Padang.

BAB IV : PENUTUP

⁴⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2021, hlm. 248.

Pada bab ini penulis menguraikan tentang kesimpulan dari seluruh pembahasan dan memuat saran dari penulis yang berkaitan dengan materi penelitian.

