

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Perolehan tanah oleh developer dalam pembangunan Perumahan Buana Residence dilakukan melalui mekanisme jual beli dan kerja sama dengan pemilik tanah. Kerja sama tersebut menjadi dasar hukum bagi developer untuk melakukan pembangunan kawasan perumahan serta pengelolaan administrasi pertanahan. Dalam pelaksanaannya, perolehan tanah tetap harus memperhatikan ketentuan tata ruang dan kebijakan Lahan Sawah Dilindungi agar tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari.
2. Proses pemecahan Sertipikat Hak Milik dilakukan melalui beberapa tahapan administratif dan teknis, yaitu pengajuan permohonan, pemeriksaan kelengkapan dokumen, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, penelitian data fisik dan data yuridis, verifikasi kesesuaian tata ruang, hingga penerbitan sertipikat baru hasil pemecahan. Proses tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang akan diperjualbelikan kepada konsumen. Namun dalam praktiknya, proses pemecahan sertipikat menghadapi berbagai kendala, seperti keterlambatan administrasi, pengukuran tanah, ketidaksesuaian tata ruang, serta adanya kebijakan Lahan Sawah Dilindungi yang menyebabkan proses penerbitan sertipikat menjadi lebih lama.
3. Proses pendaftaran tanah atas nama konsumen dilakukan setelah transaksi jual beli melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT yang kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Padang. Sertipikat hasil pemecahan menjadi dasar hukum kepemilikan bagi konsumen atas rumah dan tanah yang dibelinya. Akan tetapi, keterlambatan

penerbitan sertipikat akibat kendala tata ruang dan kebijakan LSD dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta Pemecahan Sertipikat tidak bisa dilakukan yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen.

B. SARAN

1. Pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan Kota Padang perlu meningkatkan koordinasi dalam pelaksanaan kebijakan tata ruang dan perlindungan lahan pertanian agar tidak terjadi tumpang tindih kebijakan yang menghambat proses pemecahan sertipikat dalam pembangunan perumahan.
2. Kantor Pertanahan Kota Padang perlu meningkatkan efektivitas pelayanan administrasi pertanahan, khususnya dalam proses pengukuran, pemeriksaan data fisik dan yuridis, serta penerbitan sertipikat hasil pemecahan agar proses pelayanan dapat berjalan lebih cepat, transparan, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.
3. Developer perumahan sebaiknya lebih memperhatikan aspek legalitas tanah dan kesesuaian tata ruang sebelum melakukan pembangunan maupun pemasaran rumah kepada konsumen, sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa dan hambatan administratif di kemudian hari.
4. Konsumen perlu lebih berhati-hati dalam membeli rumah dan tanah, khususnya dengan memastikan legalitas sertipikat, status tanah, dan kelengkapan dokumen perizinan pembangunan agar memperoleh perlindungan hukum yang maksimal atas hak kepemilikan tanah dan rumah yang dibeli.