

SKRIPSI

**PEMECAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK UNTUK PENJUALAN TANAH
DAN RUMAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA PADANG
(STUDI KASUS PERUMAHAN BUANA RESIDENCE YANG TERMASUK
KE PETA DALAM LAHAN SAWAH DI LINDUNGI)**

*Dianjukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas*

Oleh :



DIANDRI PUTRI AZIZI

2210113228

PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA PK VII

Pembimbing :

Prof.Dr.Kurnia Warman, S.H.,M.Hum

Dr.Anton Rosari, S.H.,M.H

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2026

No.Reg : 29/PK-VII/IV/2026

**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 DI LINDUNGI)**

*(Diandri Putri Azizi, 2210113228 Fakultas Hukum Universitas Andalas, Program
Kekhususan Administrasi Negara, 100 Halaman v+, 2026)*

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis proses pemecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) dalam rangka penjualan tanah dan rumah pada pembangunan Perumahan Buana Residence di Kecamatan Pauh dan Kuranji, Kota Padang, yang sebagian lokasinya termasuk ke dalam peta Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Permasalahan yang dikaji meliputi cara developer memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan, proses pemecahan SHM sebelum tanah dan rumah dijual kepada konsumen, serta proses pendaftaran tanah atas nama konsumen setelah transaksi jual beli dilakukan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif melalui studi kepustakaan, wawancara, dan studi dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Padang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perolehan tanah oleh developer dilakukan melalui mekanisme jual beli dan kerja sama dengan pemilik tanah, yang tetap harus memperhatikan kesesuaian tata ruang dan kebijakan LSD. Proses pemecahan SHM dilaksanakan melalui tahapan pengajuan permohonan, pemeriksaan kelengkapan dokumen, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, penelitian data fisik dan yuridis, verifikasi kesesuaian tata ruang, hingga penerbitan sertipikat baru, namun dalam praktiknya masih menghadapi berbagai kendala, yaitu keterlambatan administrasi, permasalahan pengukuran tanah, ketidaksesuaian tata ruang dan kebijakan LSD, hambatan perizinan, serta ketidakpastian hukum bagi konsumen. Setelah transaksi jual beli, pendaftaran tanah atas nama konsumen dilaksanakan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT yang dilanjutkan dengan proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Padang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penyelesaian kendala pemecahan sertipikat memerlukan koordinasi yang baik antara developer, Kantor Pertanahan, dan pemerintah daerah, guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam pembangunan perumahan pada kawasan yang terdampak kebijakan Lahan Sawah Dilindungi.

Kata Kunci: Pemecahan Sertipikat, Hak Milik, Perumahan, Lahan Sawah Dilindungi, Pendaftaran Tanah