

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Proses Penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Padang Pariaman.

Dalam perencanaan tata ruang, LP2B ditetapkan sebagai zona khusus yang dilarang untuk dialihfungsikan menjadi penggunaan lain, seperti kawasan industri, perumahan, atau komersial. Penetapan zona ini biasanya dilakukan melalui perencanaan tata ruang wilayah (RTRW) dan dokumen perencanaan lainnya. LP2B disatukan dalam rencana tata ruang daerah dan pemerintah. Hal ini memastikan bahwa rencana pembangunan tidak mengabaikan pentingnya lahan pertanian dan mencegah konflik antara penggunaan lahan pertanian dan kebutuhan pembangunan lainnya. Proyek yang berada di zona LP2B biasanya memerlukan izin khusus atau persetujuan dari pemerintah daerah atau instansi terkait. Proses ini dirancang untuk memastikan bahwa setiap perubahan penggunaan lahan tidak merusak fungsi pertanian dan keberlanjutan pangan. Proyek di zona LP2B biasanya memerlukan studi Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) untuk mengevaluasi dampak potensial terhadap lingkungan dan pertanian. AMDAL membantu menentukan langkah-langkah mitigasi untuk meminimalkan dampak negatif. Selain AMDAL, kajian sosial mungkin diperlukan untuk menilai dampak proyek terhadap masyarakat lokal, termasuk potensi perubahan dalam akses atau penggunaan lahan pertanian.

Pengembang atau pemohon proyek melakukan permohonan izin yang diajukan kepada pemerintah daerah melalui Badan Perencanaan Pembangunan

Daerah (Bappeda) atau Dinas Pertanian, yang akan menilai kesesuaian proyek dengan rencana tata ruang serta aturan perlindungan LP2B. Pemerintah daerah memastikan proyek mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang ditetapkan. Ini mencakup pemeriksaan apakah proyek tersebut tidak mengganggu area LP2B yang sudah ditetapkan.

RTRW Kabupaten Padang Pariaman lahir sebagai respons terhadap kebutuhan mendesak akan pengelolaan ruang yang lebih terencana dan berkelanjutan dalam menghadapi pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang pesat. Proses penyusunan RTRW di Padang Pariaman dimulai dengan tahap studi awal yang melibatkan analisis mendalam terhadap kondisi eksisting penggunaan lahan, termasuk pemetaan topografi, demografi, dan ekonomi yang relevan. Data yang dikumpulkan selama fase ini memberikan dasar yang kuat untuk merancang zonasi dan alokasi fungsi lahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan potensi wilayah.

Penyusunan rencana awal dilaksanakan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan melalui forum konsultasi publik untuk mendapatkan masukan yang komprehensif. Selanjutnya, rencana yang dihasilkan mengalami evaluasi dan revisi berdasarkan feedback masyarakat dan sinkronisasi dengan prosedur tata ruang provinsi dan nasional sesuai Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010. Setelah proses revisi, RTRW diresmikan melalui pengesahan oleh DPRD Padang Pariaman dan kepala daerah, serta dipublikasikan untuk memastikan transparansi dan informasi kepada masyarakat. Implementasi RTRW



dilakukan melalui pengaturan dan pengawasan ketat oleh pemerintah daerah, yang melibatkan penegakan regulasi lokal, pengembangan infrastruktur sesuai rencana, dan pemantauan berkala untuk menyesuaikan dengan perubahan kebutuhan wilayah.

Kecamatan Sintuk Toboh Gadang sudah banyak lahan yang dialihfungsikan ke perumahan, zona hijau merupakan kode lahan pertanian masuk tidak diperbolehkan alihfungsi, lahan yang dulunya lahan pertanian tidak melanggar dari ketentuan LP2B, karena sudah masuk dalam RTRW Kabupaten Padang Pariaman. Penetapan Perlindungan LP2B diatur dalam Tata Ruang Daerah dan perlindungan ini sesuai dengan penetapan yang berlaku, antara lain.

- a) Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- b) LP2B di dalam dan di luar kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- c) Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan di dalam dan di luar Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Pemerintah Daerah mengembangkan Cadangan LP2B berfokus pada Lahan Marginal dan lahan dibawah tegakan tanaman tahunan. Pengembangan ini mencakup:

- a. Lahan pasir bukan untuk kepentingan pariwisata.
- b. Lahan pasir yang belum dimanfaatkan.

Pengembangan LP2B Terhadap Lahan Terlantar mencakup tanah yang telah diberikan hak atas tanahnya selama 3 tahun ,tetapi tidak diusahakan, dipergunakan maupun dimanfaatkan sesuai tujuan pemberian hak.



Setiap tahun Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan wajib disampaikan oleh Bupati kepada DPRD, sebagaimana Pasal 44 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2020-2040 yang berbunyi:

Perwujudan kawasan pertanian, meliputi:

1. inventarisasi luas baku lahan sawah dan jaringan irigasi yang ada;
2. pengembangan akses dan distribusi produksi hasil pertanian;
3. pengembangan sarana dan prasarana pertanian; dan
4. pengembangan dan penguatan kelembagaan petani.

Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf g Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2020-2040, meliputi:

- a) kawasan permukiman perkotaan seluas lebih kurang 11.117 (sebelas ribu seratus tujuh belas) hektar yang berada di Kecamatan Lubuk Alung, Kecamatan Batang Anai, Kecamatan Enam Lingsung, Kecamatan Sungai Garingging, Kecamatan 2x11 Kayu Tanam, Kecamatan 2x11 Enam Lingsung, Kecamatan V Koto Kampung Dalam, Kecamatan V Koto Timur, Kecamatan Padang Sago, Kecamatan Patamuhan dan Kecamatan Sungai Limau; dan
- b) kawasan permukiman perdesaan dengan luas lebih kurang 8.248 (delapan ribu dua ratus empat puluh tujuh) hektar berada di seluruh kecamatan

Undang-Undang Cipta Kerja bertujuan mendorong perluasan dan percepatan investasi dengan menyederhanakan dasar perizinan. Pasal 13 Undang-Undang Cipta Kerja mengatur bahwa penyederhanaan ini mencakup tiga aspek, yakni kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, serta persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi :

Pasal 122 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja juga menjelaskan Pasal 44 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009

tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dihapus. Pasal yang dihapus tersebut mengatur pengalihfungsian lahan yang telah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan syarat sebagai berikut:

1. Dilakukan dengan meneliti kajian kelayakan strategis.
2. Disusun rencana alih fungsi lahan.
3. Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik.
4. Disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan.

Diterbitkan perizinan pengalihfungsian lahan oleh Pemerintah Daerah pada Perumahan Istanoo tetap memperhatikan pengendalian terkhusus kesesuaian Tata Ruang Dan Ruang Wilayah (RTRW) yang ada. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah melakukan penangaturan perumahan dalam bentuk :<sup>1</sup>

- a. Pengaturan dalam pemberian izin seperti izin mendirikan bangunan dan izin penghunian.
- b. Pengaturan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan.
- c. Pengaturan penyelenggaraan sesuai tujuan penyelegaraan perumahan.

Prosedur penerbitan izin lokasi lahan melibatkan beberapa langkah sebagai berikut :<sup>2</sup>

- a. Permohonan kepada Bupati melalui Kantor Pelayanan Terpadu.

---

<sup>1</sup> *Ibid*, Komang, hlm 1-5.

<sup>2</sup> Berdasarkan wawancara dengan Wiliam Robert selaku Pengembang PT Berkah Sosa Mandiri dilakukan di Korong Tembok Nagari Sintuk Toboh Gadang, pada tanggal 18 Juli 2024 Jam 13.20 WIB

b. Pemohon melengkapi berkas sebagai berikut :

1. Formulir permohonan.
2. Fotocopy KTP.
3. Surat pernyataan kesanggupan untuk membayar ganti rugi dan penyediaan pergantian tempat bagi pihak yang dirugikan.
4. Fotocopy bukti kepemilikan tanah.
5. Fotocopy NPWP perusahaan.
6. Izin prinsip bagi PMDN atau PMA.
7. Fotocopy izin lingkungan jika diperlukan.
8. Risalah dari kantor pertanahan nasional.
9. Akta pendirian perusahaan

Undang Undang Nomor 34 Tahun 2001 tentang Pajak dan Retribusi Daerah mengatur tentang IMB. Tujuan IMB adalah menciptakan tata letak bangunan yang teratur, nyaman, dan sesuai peruntukan tanah. Adapun prosedurnya antara lain:<sup>3</sup>

1. Langkah pertama dengan melakukan permohonan Keterangan Rencana Kota (KRK) ke Dinas PUPRP (loket layanan PBG) di Mal Pelayanan Publik dengan persyaratan:
  - a. Fotocopy KTP pemohon.
  - b. Fotocopy Sertifikat Tanah pada lokasi yang akan dibangun.
  - c. Denah Lokasi

---

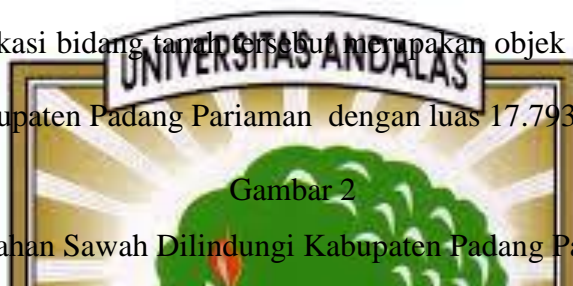
<sup>3</sup> Admin, Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja (DPMPTSP) melalui: <https://ptsp.pariamankota.go.id/> , dikunjungi pada tanggal 18 Juli 2024 Jam 20.30.

2. Langkah kedua. Jika sudah terbit KRK maka lakukan persyaratan pengajuan PBG/IMB dengan registrasi dan upload persyaratan pada aplikasi <https://simbg.pu.go.id/> dengan melampirkan dokumen:
- a. Scan KTP pihak.
  - b. Scan Sertifikat tanah
  - c. Scan KRK
  - d. Scan Gambar rencana bangunan lengkap

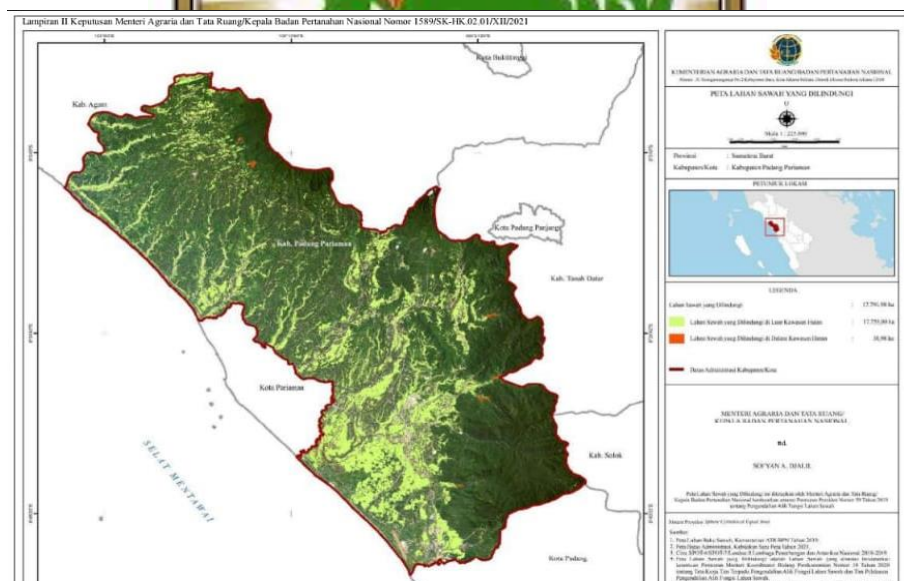
Kasus pengembang perumahan bersubidi di Korong Tembok Nagari Sintuk Toboh Gadang dengan luas lahan 38.530 m<sup>2</sup> atau dikenal perumahan istano. Bapak Wiliam Robert selaku pemilik SHGB Nomor 159 yang terbit pada tanggal 21 Januari 2019 atas pembelian lahan kepada Bapak Buyung selaku pemilik tanah. Pembangunan Perumahan sejak tahun 2021 dan berhasil menjual sebanyak 80 unit pada tahun 2022 dengan total luas lahan 0,8 Ha atau 8.0000 m<sup>2</sup>. Lahan tersebut sudah memenuhi tahapan kesesuaian, dimana Dinas Tata Ruang untuk mencocokkan pemanfaatan ruang dan Dinas Pertanian untuk menilai kelayakan lahan untuk dialihfungsikan. Bagi perumahan Istano telah terbit surat kesesuaian ruang menurut rencana tata ruang wilayah (RTRW) dengan nomor: 650/209/TR-DPUPUR/II-2021 tertanggal 9 Februari 2021. Kemudian telah terbit rekomendasi tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu dan Perindustrian dengan Nomor: 39/KEP/IMB/DPMPPT-2021 tertanggal 8 Maret 2021.

Namun, setelah dikeluarkan Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN tentang Penetapan LSD pada tanggal 16 Desember 2021, ketika Bapak Wiliam

Robert melakukan pengajuan permohonan pemecahan kavling yang sebelumnya dilakukan, selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 218 sebagaimana surat ukur 00851/2022 dan SHGB 219 sebagaimana surat ukur 00852/2022, status keadaan tanah yaitu sebidang tanah non pertanian di bulan Juni 2023 dengan total luas lahan 2,7 Ha ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, pihak BPN menyatakan bahwa lahan tersebut adalah objek lahan sawah produktif dan harus dilakukan identifikasi, verifikasi serta sinkronisasi pemetaan lahan kembali karena lokasi bidang tanah tersebut merupakan objek Lahan Sawah yang Dilindungi di Kabupaten Padang Pariaman dengan luas 17.793,98 Ha.



Gambar 2  
Peta Lahan Sawah Dilindungi Kabupaten Padang Pariaman



Sumber : SK. Keputusan Menteri (Kepmen) ATR/Kepala BPN Nomor 1589/Sk-Hk 02.01/XII/2021

Berdasarkan Peta di atas Luas Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kabupaten Padang Pariaman berdasarkan Keputusan Menteri (Kepmen) ATR/Kepala BPN Nomor 1589/Sk-Hk 02.01/XII/2021 seluas 17.793,98 Ha. Simbol warna kuning adalah Lahan Sawah Dilindungi di Luar



Kawasan Hutan, warna oranye adalah Lahan Sawah yang Dilindungi di Dalam Kawasan Hutan, warna merah adalah Batas Administrasi Kabupaten/Kota. Lahan sawah yang terletak di dalam atau dekat dengan kawasan hutan yang dilindungi adalah Lahan Sawah Dilindungi dalam Kawasan Hutan. Perlindungan ini bertujuan untuk mempertahankan keanekaragaman hayati dan fungsi ekologis kawasan hutan, serta melindungi air dan tanah dari kerusakan. Selanjutnya lahan sawah yang dilindungi di luar batas kawasan hutan adalah Lahan Sawah yang Dilindungi di Luar Kawasan Hutan. Lahan atau lahan ini dikelola dengan praktik-praktik pertanian yang ramah lingkungan untuk menjaga kesuburan tanah, mengurangi erosi, dan memastikan penggunaan sumber daya alam yang berkelanjutan.



Tabel 4  
Daftar LSD Provinsi Sumatera Barat

No	Provinsi	Kabupaten/Kota	LBS (Ha)*	LSD (Ha)**
1.	Sumatera Barat	Agam	23.654,85	19.675,31
2.		Dharmasraya	4.941,75	4.638,12
3.		Kepulauan Mentawai	895,04	2.249,21
4.		Kota Bukittinggi	383,51	305,99
5.		Kota Padang	5.841,63	4.960,79
6.		Kota Padang Panjang	552,30	578,99
7.		Kota Pariaman	2.996,38	3.122,14
8.		Kota Payakumbuh	2.803,21	2.759,97
9.		Kota Sawahlunto	1.327,41	1.266,26
10.		Kota Solok	1.143,11	881,47
11.		Lima Puluh Kota	19.426,49	19.271,38
12.		Padang Pariaman	18.365,53	17.793,98
13.		Pasaman	17.751,54	16.356,36
14.		Pasaman Barat	8.872,93	6.609,17
15.		Pesisir Selatan	23.885,11	23.198,33
16.		Sijunjung	10.867,29	9.998,69
17.		Solok	20.561,48	21.357,07
18.		Solok Selatan	8.102,86	9.260,57
19.		Tanah Datar	21.909,37	21.953,18

Sumber : SK. Keputusan Menteri (Kepmen) ATR/Kepala BPN Nomor 1589/Sk-Hk 02.01/XII/2021

Pada gambar di atas Lahan Baku Sawah (LBS) adalah lahan yang telah teridentifikasi dan terdata sebagai area sawah yang ada secara fisik dan telah digunakan untuk produksi padi atau memiliki potensi untuk digunakan sebagai sawah. Data ini mencakup informasi mengenai luas, lokasi, dan kondisi lahan sawah yang ada di Kabupaten Padang Pariaman 18.365 Ha. Sementara Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kabupaten Padang Pariaman berdasarkan Keputusan Menteri seluas 17.793,98 Ha. Dihubungkan dengan penyebaran data statistika yang diambil oleh Dinas Pertanian Kabupaten Padang Pariaman tahun 2019 pada bagian latarbelakang adanya ketidaksesuaian data dengan kondisi lapangan tercatat lahan sawah irigasi seluas 51.700 dan lahan sawah non irigasi seluas 12.301 Ha.

Hubungan antara RTRW Padang Pariaman dengan penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) adalah sinergi dalam perencanaan dan pengelolaan ruang. RTRW sebagai dokumen perencanaan mengakomodasi penetapan LSD dengan menetapkan zonasi yang melindungi lahan pertanian dari alih fungsi. Sementara LSD memberikan kerangka hukum dan kebijakan yang harus diintegrasikan dalam RTRW untuk menjaga keberlanjutan sektor pertanian dan ketahanan pangan. Keduanya saling melengkapi dalam upaya pengelolaan lahan yang berkelanjutan dan terencana, antara lain:

#### 1. Perencanaan dan Zonasi

Dalam RTRW, pemerintah daerah melakukan zonasi area tanah untuk kebutuhan seperti permukiman, industri, dan pertanian. Salah satu zonasi penting adalah penetapan kawasan pertanian, termasuk lahan sawah. Sementara

penetapan LSD mengidentifikasi lahan pertanian yang harus dilindungi dan tidak boleh dialihfungsikan. RTRW harus mencerminkan kebijakan ini dengan mengatur area LSD dalam zonasi khusus yang melarang perubahan fungsi lahan.

## 2. Kebijakan Perlindungan

RTRW sebagai dokumen perencanaan jangka panjang, RTRW mengintegrasikan kebijakan perlindungan lahan pertanian dengan menentukan kawasan yang ditetapkan sebagai LSD. RTRW memastikan bahwa rencana pengembangan tidak mencakup area LSD. LSD mempengaruhi RTRW dengan menetapkan batasan dan regulasi yang mengatur penggunaan lahan di sekitar kawasan sawah yang dilindungi. RTRW harus mengakomodasi peraturan ini untuk melindungi lahan sawah dari konversi yang tidak sesuai.

Pasal 6 Perpres No. 59 Tahun 2019 mengatur proses penetapan LSD, melalui beberapa tahap, yakni:<sup>4</sup>

### A. Verifikasi Lahan Sawah

Verifikasi dilakukan dengan cara menginterpretasi gambar satelit terhadap Lahan Sawah diambil oleh lembaga non kementerian yang bertanggungjawab di bidang sistem informasi geospasial. Interpretasi tersebut dilaksanakan terhadap:

- a. Data pertanahan dan tata ruang yang diperiksa oleh kementerian di bidang agrarian atau pertanahan dan tata ruang;

---

<sup>4</sup> Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2020 Peraturan tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi

- b. Data irigasi diverifikasi oleh kementerian yang menangani di bidang pengelolaan sumber daya air;
- c. Cetak sawah diperiksa oleh kementerian yang mengelola di bidang pertanian;
- d. Kawasan hutan diverifikasi oleh kementerian yang berwenang di bidang kehutanan.

Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi, dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah Pada Lahan Sawah yang Dilindungi, bahwa verifikasi dilakukan melalui tiga cara, yakni.<sup>5</sup>

#### 1. Identifikasi

Tahap ini di periksa serta evaluasi oleh kantor pertanahan untuk tingkat kabupaten/kota, tingkat provinsi, dan direktorat jenderal di bidang pengendalian dan penertiban tanah dan ruang untuk tingkat nasional dengan menentukan hak atas tanah dan perizinan di atas lahan sawah, pergeseran fungsi lahan sawah, serta alokasi pertanian tanam pangan dalam rancangan penataan wilayah.

Pada tahapan ini, dilaksanakan pengumpulan data dan survei lapangan untuk mengidentifikasi apakah perubahan fungsi secara administratif sesuai dokumen pertanahan dan tata ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (3)

---

<sup>5</sup> Prabowo, S. A., Kamil, M. I., & Mauludin, N. A, *Pelaksanaan Pelayanan Pemecahan Dan Pemisahan Sertipikat Pada Kawasan "Lahan Sawah Dilindungi" Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 12 Tahun 2020 (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Mataram)*. Unizar Recht Journal (URJ),Vol 2(1), 2023, hlm.40.

Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2020.<sup>6</sup> Survei lapangan dilaksanakan untuk memeriksa keadaan aktual di lapangan dan faktor yang mempengaruhi perubahan luasnya. Sebaliknya penambah lahan sawah meliputi lahan sawah yang belum terdelineiasi.

## 2. Analisis Hasil Identifikasi

Data spasial dan data tekstual yang telah diidentifikasi kemudian dianalisis untuk di periksa hak atas tanah non-pertanian, dialokasikan rencana tata ruang pada lahan sawah, dan izin yang diterbitkan pada tanah tersebut.

## 3. Klarifikasi

Tahapan ini dilakukan oleh direktur jenderal yang bertanggungjawab bidang pengendalian dan penertiban tanah dan ruang dengan mengikutsertakan direktorat jenderal lain di Kementerian atau lembaga terkait. Klarifikasi di atur dalam Pasal 13 Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2020. Hasil pengecekan berupa berkas yang memuat peta hasil verifikasi data pertanahan dan Tata Ruang dengan perbandingan 1:5.000. Dokumen ini kemudian dilaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan dilanjutkan kepada Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah.



## B. Sinkronisasi

Sinkronisasi adalah proses untuk memastikan data, informasi, atau tindakan dari berbagai pihak atau sistem cocok satu sama lain. Dalam kasus Lahan Sawah Dilindungi (LSD), setelah verifikasi selesai dilanjutkan sinkronisasi

---

<sup>6</sup> Aulia, S, *Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan (Studi Kasus di Kecamatan Ingin Jaya)*, UIN AR-RANIRY, 2020, hlm. 56.

memastikan data dari pengembang dan BPN selaras, sehingga keputusan BPN tepat dan adil. Sinkronisasi hasil verifikasi meliputi:

- a. Menetapkan peta lahan.
- b. Penyatuan peta hasil verifikasi dari menteri atau lembaga sesuai Pasal 8 ayat (1) Perpres No. 59 Tahun 2019.
- c. Menyelidiki dan menguraikan luas Lahan Sawah yang dilindungi.
- d. Kesepakatan atas rekomendasi peta Lahan Sawah yang dilindungi yang dilakukan oleh Tim Terpadu.

### C. Penetapan LSD

Setelah prosedur sebelumnya dilakukan selanjutnya melaksanakan penetapan peta Lahan Sawah Dilindungi oleh Menteri ATR/BPN. Jika terdapat perubahan dimana lahan sawah tersebut tidak masuk dalam LP2B suatu wilayah, bisa dialihfungsikan setelah diberikan rekomendasi dari Menteri ATR/BPN. Permohonan harus dicek menggunakan Data Geospasial untuk pemetaan dan menganalisa lahan dan peta detail harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Daerah yang mengetahui wilayah tersebut.



Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan BPN saling berkoordinasi mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah dan peralihan lahan di Kabupaten Padang Pariaman menggunakan peta yang dibuat para pihak, Bappeda dengan peta tata ruang dan BPN dengan peta kepemilikan lahan. Peta-peta ini saling berhubungan dan menjadi acuan terkait dalam pemberian izin perubahan tanah. Jika seseorang mengajukan permohonannya dari perubahan fungsi sawah guna pembangunan rumah pribadi maupun tempat tinggal dengan luas 5000 m<sup>2</sup>, BPN memberikan

izin perubahan penggunaan tanah. Namun jika permohonan mengalihkan bentk lahan untuk dibangun perumahan yang dilakukan badan usaha maupun pengembang dengan luas tanah lebih 1 Hektar maka diberikan izin lokasi.

Dalam implementasinya, pemerintah daerah bekerja sama dengan Kanwil BPN untuk memverifikasi dan menyesuaikan peta LSD dengan kondisi eksisting di lapangan, termasuk memastikan sinkronisasi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Beberapa masalah yang muncul di berbagai daerah termasuk perbedaan peruntukan lahan dalam RTRW lahan sawah yang sudah digunakan untuk non-pertanian, atau lahan yang telah dikuasai oleh individu atau perusahaan. Pemerintah Daerah melalui SKPD (Satuan Kerja Pemerintah Daerah) mengendalikan dan mengawasi lahan dengan memberikan izin serta memantau evaluasi dan tindakan pelaporan. Jika terdapat pelanggaran, masyarakat dikenai disinsentif, namun bila pelanggaran ditimbulkan dari Pejabat Pemerintah Daerah dalam pemberian izin maka dikenai sanksi pidana maupun hukuman kode etik kedisiplinan. Pemerintah daerah memastikan bahwa lahan yang ditetapkan sebagai LSD masuk dalam RTRW. Jika diperlukan, RTRW direvisi untuk mencerminkan perubahan terkait LSD atau kebijakan perlindungan lahan. Pemerintah daerah bertanggung jawab untuk mengawasi dan menegakkan peraturan yang melindungi LSD. Ini termasuk memastikan bahwa tidak ada alih fungsi lahan yang melanggar ketentuan perlindungan.

Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) adalah analisis teknis mengenai penatagunaan tanah mencakup kriteria penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah dengan memperhatikan RTR, sifat dan jenis hak, kemampuan



tanah, ketersediaan tanah serta kondisi permasalahan pertanahan. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) adalah kecocokan antara aktivitas pemanfaatan ruang dengan RTR.

Sebagai Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman Ibu Helga Oktaviani menjabarkan bahwa Risalah PTP diberikan untuk:<sup>7</sup>

1. Persetujuan atau penolakan izin lokasi;
2. Pemberian atau perpanjangan serta pembaharuan hak atas tanah;
3. Penegasan status rekomendasi penguasaan tanah timbul.

Berdasarkan hasil penelitian di kantor pertanahan, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dipertimbangkan apakah lahan yang dialihkan berpedoman pada RTRW Kabupaten Padang Pariaman. Peningkatan alih fungsi yang dilakukan Perumahan Subsidi Istano sudah sesuai dengan prosedur dengan diterbitkan sertifikat SHGB Nomor 218 dengan status tanah Non Pertanian. Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 27 Tahun 2019 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan mengatur aspek yang dinilai dalam melaksanakan pengalihan bentuk tanah pertanian ke non pertanian di atur dalam, terdiri atas:<sup>8</sup>

1. Permohonan.
2. Peninjauan lokasi.
3. Pengolahan dan analisis data.
4. Rapat pembahasan.

---

<sup>7</sup> Berdasarkan wawancara dengan Ibu Helga Oktaviani selaku Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, pada tanggal 5 Agustus 2024 jam 16.00 WIB

<sup>8</sup> Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 27 Tahun 2019 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan



5. Penyusunan risalah dan peta.

6. Penerbitan.

Permohonan peralihan fungsi lahan tidak disetujui jika tanah masuk sebagai kawasan pertanian beririgasi teknis, sesuai Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2019 Tentang Pengendalian Alih fungsi Lahan Sawah. Berdasarkan informasi dari Ibu Helga, berikut ini alasan permohonan ditolak atau disetujui apabila:<sup>9</sup>

1. Lahan yang dimohon merupakan lahan pertanian yang masih bisa di produksi.
2. Lahan sawah pengairan teknis memiliki garis kontur yang tidak cocok difungsikan sebagai area pemukiman.
3. Memelihara kelestarian lahan pertanian.

Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dibagi menjadi tiga, yaitu:<sup>10</sup>

1. Risalah Pertimbangan Teknis KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) Non Berusaha, diperuntukan untuk pemohon persebrangan.
2. Risalah Pertimbangan Teknis KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) Berusaha, diperuntukan untuk pemohon badan hukum/developer/badan usaha.
3. Risalah Pertimbangan Teknis
4. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), diperuntukan untuk program strategis nasional.

---

<sup>9</sup> Berdasarkan wawancara dengan Ibu Helga Oktaviani selaku Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, pada tanggal 5 Agustus 2024 jam 16.00 WIB.

<sup>10</sup> Ibid, Prabowo, S. A., Kamil, M. I., & Mauludin, N. A.

Gambar 3  
Photo Satelit Perumahan Istano



Sumber: Web SIRENTANG

Pada gambar di atas, foto satelit lahan yang di ambil dari Web Sirentang (Sistem Informasi Rencana Ruang). Pengembang rumah subsidi melakukan permohonan pemecahan sertifikat tanah seluas 2,78 Ha yang akan dibangun perumahan dengan RTRW Kabupaten Padang Pariaman dilakukan dengan mencari kebenaran (verifikasi) yang dilaksanakan saat di lapangan apakah terdapat perbedaan pada lahan sawah eksisting dengan lahan sawah terkait perluasnya dikategorikan LSD atau tidak. Selanjutnya dalam Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Untuk lahan yang termasuk ke dalam LP2B di Kabupaten Padang Pariaman berbunyi:

- (2) Luas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah lahan pertanian basah, lahan sawah existing dan produktif.

(3) Luas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dilakukan evaluasi paling sedikit satu kali dalam lima tahun. Dinas Pertanian berperan mengumpulkan data awal tentang lahan sawah dari berbagai sumber, termasuk catatan pertanian dan peta yang ada, dan menggunakan data seperti luas lahan, kualitas tanah, dan ketersediaan air untuk mengidentifikasi lahan sawah yang perlu dilindungi.

Penetapan peta lahan sawah yang pada kasus Perumah Istano adanya ketidaksesuaian RTRW Kabupaten Padang Pariaman. Dinas Tata Ruang berperan dalam mengintegrasikan lahan yang ditetapkan sebagai LP2B dalam RTRW dan memastikan bahwa lahan tersebut dilindungi dalam perencanaan tata ruang daerah. Penetapan peta LSD menggunakan foto satelit udara kemudian menjadikan sebagai acuan penetapan lahan sawah dilindungi. Survei lapangan dilakukan hanya mengambil beberapa titik sampel wilayah pada tahun 2018-2019, jadi ada kemungkinan adanya tanah yang tidak terkeluarkan dari penetapan lahan sawah dilindungi. Jarak 3 tahun dari pengambilan gambar hingga penetapan peta LSD pada tahun, menjadi faktor utama terjadinya perubahan bentuk lahan. Kemudian dasar pembandingan lainnya yakni penyebaran luas lahan irigasi dan non irigasi di kecamatan Sintuk Toboh Gadang tidak cocok sesuai dengan Penetapan LSD.



Faktor yang mempengaruhi luas lahan sawah dilindungi dalam Pasal 8 Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah terhadap Data Pertanahan dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi, dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah pada Lahan Sawah yang Dilindungi, yang berbunyi:

- (1) Survei lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b dilakukan untuk mengetahui kebenaran data yang sudah dikumpulkan terkait penggunaan Lahan Sawah.
- (2) Survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit terhadap:
  - a. Hak Atas Tanah dan perizinan di atas Lahan Sawah;
  - b. Peruntukan pertanian tanaman pangan dalam RTR dan/atau peraturan zonasi; dan
  - c. Alih Fungsi Lahan Sawah.
- (3) Survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengetahui proses pemanfaatan Lahan Sawah aktual yang dapat dipertimbangkan sebagai faktor pengurang atau faktor penambah.
- (4) Faktor pengurang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. Luas Lahan Sawah eksisting;
  - b. luas Lahan Sawah yang telah beralih fungsi;
  - c. hak guna bangunan;
  - d. hak milik tanah nonpertanian;
  - e. konsolidasi tanah nonpertanian;
  - f. hak pakai tanah nonpertanian;
  - g. pertimbangan teknis pertanahan yang telah diterbitkan;
  - h. izin lokasi;
  - i. izin perubahan penggunaan tanah/izin pemanfaatan ruang/izin peruntukan tanah.

Berdasarkan informasi dari Ibu Helga sebagai Seksi Penataan dan Pemberdayaan terhadap kasus lahan Perumahan Istano, bahwa:

Sinkronisasi hanya dilakukan melalui foto satelit udara dan berpatokan pada penetapan lahan sawah dilindungi di Kabupaten Padang Pariaman, terkait apakah sinkronisasi sudah sesuai atau tidak kami terus berkoordinasi kepada Pemerintah Daerah yang mungkin lebih mengetahui pemetaan lahan di daerah tersebut. Jika terdapat ketidaksesuaian maka si pemohon bisa mengeluarkan lahan tersebut sesuai prosedur yang dilakukan. Soal pemecahan sertifikat HGB 218 Perumahan Istano status lahan non pertanian dan harus di lakukan verifikasi karena pemecahan dilakukan setelah kebijakan baru terbit sehingga pihak pengembang wajib mengikuti kebijakan terbaru dari Pemerintah Pusat meskipun usaha tersebut sudah berdiri jauh sebelum kebijakan terbit

Artinya bahwa seorang pemilik lahan baik masyarakat dan pengembang apabila terindikasi merupakan lahan sawah dilindungi bisa mengeluarkan lahan

tersebut dengan ketentuan prosedur yang di minta. Selain itu, BPN Kabupaten Padang Pariaman belum ada wewenang khusus untuk terjun kelapangan untuk mecocokan Photo Satelit dengan kondisi di lapangan sehingga tim BPN menggunakan data sekunder dari Pemerintah Daerah sedangkan data primer berpatokan pada Photo Satelit Udara.

Jika ditemukan lahan non sawah dan lahan sawah tidak memiliki kesesuaian dan memenuhi kriteria tertentu menurut Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-HK.02/VI/ 2022 tentang Penyelesaian Ketidak Sesuaian Lahan Sawah Dilindungi Dengan Rencana Tata Ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, Izin, Konsesi, Dan/Atau Hak Atas Tanah, maka lahan tersebut bisa diajukan untuk dikeluarkan dari Peta LSD setelah adanya pengajuan permohonan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pengendalian Penertiban Tanah dan Ruang di Jakarta. Disimpulkan bahwa setelah adanya pengajuan permohonan developer Perumahan Istanto menghasilkan verifikasi dan sinkronisasi yang diperiksa Kementerian ATR/BPN dengan menggunakan tangkapan satelit untuk menentukan titik koordinat masuk kategori lahan sawah dilindungi atau tidak. Lahan yang dibeli oleh pengembang seluas 38.530 m<sup>2</sup>, tahun 2022 terjual 80 unit seluas 0,8 ha sebelum dikeluarkan kebijakan terbaru BPN berdasarkan tangkapan satelit sebagian unit yang dibangun merupakan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di warnai kuning. Sementara luas pemohonan yang diminta oleh pengembang 2,78 Ha dikurangi lahan sawah non LSD (warna hitam) 0,19 Ha diperoleh hasil 2,59

Ha maka sisa lahan tersebut yang harus dikeluarkan oleh Badan Pertanahan dari kategori LSD.

Lahan bukan sawah seperti kawasan berbukitan, lahan terbuka, area perairan, situs budaya, lahan tanaman keras, dan tambak garam yang tidak sengaja ditetapkan sebagai Lahan Sawah Dilindungi di dalam panduan Juknis menerangkan bahwa dapat dikeluarkan dari peta LSD. Juknis tersebut membagi lahan sawah ke dalam dua kategori besar sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Sesuai dengan Kawasan atau Zona Tanaman Pangan dalam Rencana Tata Ruang.
2. Tidak Sesuai dengan Kawasan atau Zona Tanaman Pangan dalam Rencana Tata Ruang.

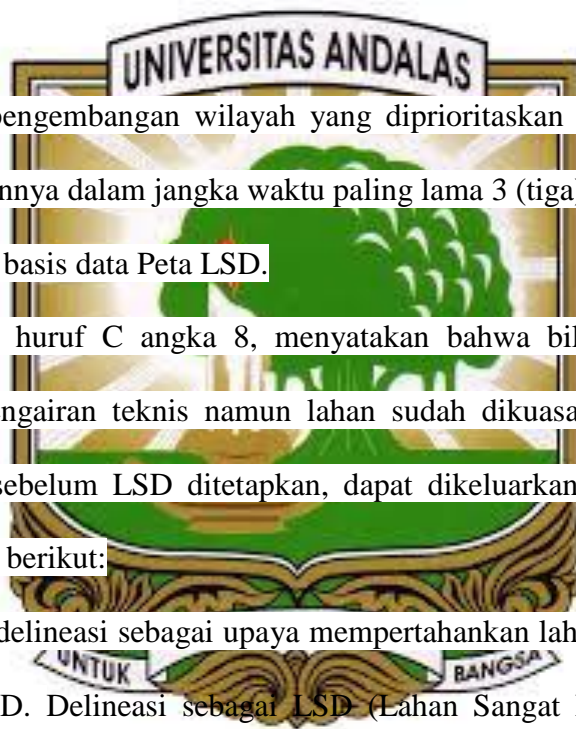
Kasus Perumahan Istano setelah melalui proses terdapat ketidaksesuaian antara LSD dengan RTRW Kabupaten Padang Pariaman, dimana hasil verifikasi LSD pada sebagai berikut:

- a. Memenuhi salah satu kriteria faktor pengurangan luasan LSD yaitu:
  1. PTP yang diterbitkan sebelum ditetapkan LSD (<16 Desember 2021);
  2. Hak Atas Tanah non pertanian diterbitkan sebelum LSD ditetapkan;
  3. KKPR diterbitkan sebelum LSD ditetapkan;
  4. Izin atau Konsesi yang diterbitkan sebelum LSD ditetapkan;
  5. Bangunan dan/atau urukan yang telah ada sebelum LSD ditetapkan;
  6. Luasan LSD  $\leq 5.000 \text{ m}^2$  dan keberadaannya terkurung bangunan pada 3 (tiga) sisi;

---

<sup>11</sup>Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-HK.02/VI/ 2022 tentang Penyelesaian Ketidak Sesuaian Lahan Sawah Dilindungi Dengan Rencana Tata Ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, Izin, Konsesi, Dan/Atau Hak Atas Tanah.

7. Penetapan Lokasi/izin lokasi yang masih berlaku/KKPR PSN;
  8. Pembangunan jaringan infrastruktur;
  9. Kawasan Industri inisiatif Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang izinnya telah terbit sebelum LSD ditetapkan;
  10. Penetapan wilayah relokasi akibat bencana alam;
  11. LSD secara fungsional tidak dapat lagi dipertahankan sebagai LSD berdasarkan hasil kajian dan rekomendasi dari Forum Penataan Ruang Daerah;
  12. Rencana pengembangan wilayah yang diprioritaskan pembangunan atau perwujudannya dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun; dan
  13. Kesalahan basis data Peta LSD.
- b. Dalam Bab 2, huruf C angka 8, menyatakan bahwa bila ditemukan LSD mempunyai pengairan teknis namun lahan sudah dikuasai secara sah milik pelaku usaha sebelum LSD ditetapkan, dapat dikeluarkan dari LSD dengan catatan sebagai berikut:
1. Dilakukan deliniasi sebagai upaya mempertahankan lahan di luar deliniasi sebagai LSD. Deliniasi sebagai LSD (Lahan Sangat Dinamis) mengacu pada proses atau metode untuk menetapkan batas atau garis yang memisahkan atau mengidentifikasi lahan yang memiliki dinamika yang tinggi dalam perubahan penggunaan lahan atau karakteristik lingkungannya;
  2. Dilakukan implementasi teknik rekayasa untuk menjamin Saluran Irigasi Teknis terjaga kefungsianya;



3. Diberlakukan kewajiban untuk menjaga kelestarian Ekosistem LSD.

Selanjutnya Kajian Teknis Hasil verifikasi Perumahan Istano adalah sebagai berikut:

1. Lahan yang bertampalan dengan LSD seluas 2,59 ha terletak di Nagari Sintuk, Kecamatan Sintuk Toboh Gadang, Kabupaten Padang Pariaman;
2. Peruntukan ruang pada lahan yang bertampalan dengan LSD tersebut berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2020 tentang RTRW Kabupaten Padang Pariaman Tahun 2020- 2040 adalah Kawasan Permukiman Perdesaan seluas 2,59 ha;

Selanjutnya Pasal 22 huruf Kawasan menyebutkan:

Perlindungan terhadap kawasan sebagaimana dimaksud dalam a yaitu kawasan hutan lindung dengan luas  $\leq 13.202$  hektar, meliputi: Kecamatan Sungai Garingging; Kecamatan V Koto Kampung Dalam; Kecamatan V Koto Timur; Kecamatan Patamuan; Kecamatan 2x11 Kayu Tanam; Kecamatan Lubuk Alung; dan Kecamatan Batang Anai.

3. Lahan yang sudah dikeluarkan berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian Ketidaksesuaian LSD dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten Padang Pariaman 05 Agustus 2022 berupa Hak Atas Tanah Non Pertanian seluas 2,59 ha;
4. Lahan terdapat komitmen investasi pembangunan dalam jangka waktu 3 tahun seluas 2,59 ha;
5. Kondisi citra pada lahan yang dimohon berupa terbangun/tanah urukan dan semak;
6. Kondisi irigasi di lahan yang bertampalan dengan LSD yaitu irigasi;



Dasar pertimbangan yang di rekomendasikan diberikan atas legalitas perusahaan yang sudah sah antara lain:<sup>12</sup>

1. Surat Keterangan atas Permohonan Izin dari DPMPT Kabupaten Padang Pariaman.
2. Surat Keterangan RT/RW dari Dinas PUPR Kabupaten Padang Pariaman.
3. Izin Lokasi dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Padang Pariaman.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan
5. Foto Satelit
6. Titik Koordinat dan legalitas pendukung lainnya.



Dalam konteks hukum administrasi dan peraturan perundang-undangan terkait penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), teori kewenangan oleh para ahli hukum bisa memberikan wawasan penting tentang masalah ini. Hukum administrasi adalah aturan mengenai hubungan antara pemerintah dengan warga negara serta bagaimana pemerintah menjalankan fungsi dan wewenangnya.<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon mengemukakan hak dan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada pejabat untuk melaksanakan tindakan-tindakan tertentu dalam rangka pelaksanaan tugasnya. Kewenangan ini harus dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku dan harus memperhatikan prinsip-prinsip administrasi yang adil.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Berdasarkan wawancara dengan Wiliam Robert selaku Pengembang PT Berkah Sosa Mandiri dilakukan di Korong Tembok Nagari Sintuk Toboh Gadang, pada tanggal 18 Juli 2024 Jam 13.20 WIB

<sup>13</sup> M.Hadjon, Philipus, *Tentang Wewenang*, Jurnal Pro Justisia , Yuridika , No .5 dan 6 tahun XII, 1997, hlm. 30.

<sup>14</sup> *Ibid*, Philipus. M. Hadjon, hlm. 30.

Memperoleh kewenangan ada tiga cara yaitu:<sup>15</sup>

1. Atribusi, yaitu Pemberian dari undang-undang kepada suatu institusi pemerintahan yang diartikan sebagai kewenangan
2. Delegasi merupakan penyerahan wewenang orang pertama kepada orang kedua.
3. Mandat diartikan pelimpahan wewenang yang diberikan pejabat Tata Usaha Negara kepada bawahan.

Dalam kasus tersebut teori kewenangan atribusi adalah teori yang cocok karena menjelaskan bagaimana kewenangan diberikan atau diatribusikan kepada suatu badan atau pejabat tertentu oleh undang-undang. Kewenangan ini merupakan sumber hukum bagi badan atau pejabat tertentu dalam memutuskan atau melakukan tindakan tertentu. BPN menerima kewenangan atribusi dari undang-undang atau peraturan terkait untuk menetapkan LSD dan melakukan sinkronisasi data melalui Keputusan Menteri. Keputusan ini didasarkan pada kewenangan atribusi yang secara khusus diberikan kepada kementerian atau badan tersebut.



Namun, penerapan kewenangan atribusi ini juga harus diiringi dengan prinsip-prinsip hukum administrasi, seperti prinsip kehati-hatian, akuntabilitas, dan transparansi. Jika terjadi sengketa mengenai penetapan LSD ini, pengembang atau pihak terkait bisa mempersoalkan tindakan BPN berdasarkan prinsip bahwa kewenangan atribusi wajib sesuai prosedur dan berdasarkan data yang akurat. Pentingnya sinkronisasi data antara pengembang dan BPN juga menjadi bagian

---

<sup>15</sup> Ridwan, H.R, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Cetak ke-9, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 101.

dari penerapan kewenangan atribusi secara proporsional, untuk memastikan bahwa hak-hak pihak lain tidak dilanggar tanpa dasar hukum yang kuat.

BPN merupakan lembaga pemerintah yang bertanggungjawab atas urusan pertanahan seperti menerbitkan sertifikat tanah dan melakukan administrasi terkait hak atas tanah serta menangani masalah hukum terkait pertanahan. Lain halnya dengan Dinas Tata Ruang memiliki kewenangan dalam merancang, menetapkan, dan mengimplementasikan RTRW serta mengeluarkan izin untuk perubahan penggunaan lahan selaras dengan rencana tata ruang. PUPR mengelola perencanaan pembanunan, pemeliharaan infrastruktur publik seperti jalan, jembatan, sistem drainase, dan infrastruktur perumahan.

BPN memiliki kewenangan administratif dalam menetapkan LSD. BPN memiliki tanggung jawab untuk mengidentifikasi dan menetapkan lahan yang termasuk dalam kategori LSD guna melindungi lahan pertanian. Kewenangan BPN dalam LSD antara lain:

#### 1. Penetapan LSD

BPN diberi kewenangan untuk menetapkan lahan sebagai LSD untuk melindungi lahan pertanian. Penetapan ini harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, termasuk verifikasi data dan lapangan.

#### 2. Verifikasi dan Sinkronisasi Data

BPN memiliki kewenangan untuk meminta sinkronisasi data antara data LSD yang diperbarui dengan data yang dimiliki oleh pengembang. Namun, kewenangan ini harus dilakukan dengan memperhatikan prosedur hukum yang

berlaku, termasuk melakukan verifikasi yang akurat untuk memastikan bahwa keputusan tidak merugikan pihak-pihak yang sudah memiliki legalitas.

Dalam teori ini juga menjelaskan bahwa kewenangan BPN sangat penting di dalam:

a. Kepatuhan Terhadap Hukum

Menurut teori ini setiap tindakan administratif tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Dalam kasus LSD, BPN harus mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan, termasuk peraturan terkait verifikasi dan sinkronisasi data. Jika BPN tidak melakukan verifikasi lapangan yang menyeluruh, tindakan administratif tersebut dapat dianggap tidak sesuai dengan ketentuan hukum.

b. Prinsip Transparansi dan Akuntabilitas

Kewenangan administratif harus dilakukan dengan prinsip transparansi dan akuntabilitas. Verifikasi lapangan yang tidak menyeluruh dapat menimbulkan ketidakpastian dan ketidakadilan bagi pengembang yang telah mematuhi peraturan sebelumnya. Teori ini menekankan pentingnya transparansi dalam proses administrasi agar keputusan yang diambil dapat dipertanggungjawabkan.

c. Perlindungan Hak dan Kepentingan Pihak Ketiga

Teori ini juga menekankan perlunya proteksi hak serta kepentingan pihak ketiga andil di dalamnya. Dalam konteks LSD, pengembang yang telah mendapatkan legalitas lengkap berhak atas kepastian hukum dan perlakuan yang adil. Ketidakakuratan dalam penetapan LSD dapat merugikan

pengembang, sehingga penting bagi BPN untuk melakukan tindakan administratif yang tepat dan adil.

d. Penerapan Prinsip Legalitas

Dalam hal ini, BPN harus memastikan bahwa semua tindakan terkait LSD didasarkan pada ketentuan hukum yang relevan dan dilakukan secara akurat. Penyimpangan dari prinsip ini dapat menyebabkan keputusan yang tidak sah atau tidak efektif.

e. Implikasi dari Teori Kewenangan Administratif

Jika BPN tidak melakukan verifikasi lapangan secara menyeluruh, ini dapat menimbulkan masalah hukum dan administrasi. Keputusan administratif yang tidak didukung oleh data yang akurat dapat merugikan pihak-pihak yang sudah mematuhi peraturan, seperti pengembang yang telah memiliki legalitas. Penerapan teori kewenangan administratif vital untuk memastikan bahwa BPN melaksanakan kewenangannya berdasarkan prinsip-prinsip hukum dan administrasi yang berlaku.

Setelah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi, sebagian kewenangan penindakan dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dalam menangani izin peralihan fungsi lahan, sesuai kajian yang dilakukan oleh tim terpadu dengan Penerbitan Surat Kesesuaian Ruang Menurut RTRW dan legalitas lainnya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Proses Penetapan LSD yakni proses verifikasi dilanjutkan dengan kegiatan klarifikasi dengan pemerintah daerah.

Pemerintah daerah sudah mengeluarkan izin-izin bagi pengembang apakah lahan tersebut produktif atau bukan produktif (masuk dalam kawasan dilindungi).

Sementara Pernyataan Tim Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman tidak melakukan verifikasi lapangan karena belum ada wewenang dari pemerintah pusat menunjukkan adanya ketidakpastian dalam kewenangan administratif BPN sebagaimana di atur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan Dan Tata Ruang, teori Philips Hadjon menggarisbawahi bahwa tindakan administratif harus dilakukan berdasarkan kewenangan yang jelas dan sah.<sup>16</sup> Jika BPN merasa tidak memiliki wewenang untuk verifikasi lapangan, maka harus ada klarifikasi dan penyesuaian wewenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketidakpastian mengenai kewenangan BPN untuk melakukan verifikasi lapangan dapat menimbulkan masalah administratif dan hukum. Pengembang yang sudah mematuhi peraturan sebelumnya mungkin menghadapi kesulitan dan kerugian jika keputusan tentang LSD tidak didasarkan pada data yang akurat. Hal ini juga dapat menghambat proses pembangunan dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

Kesimpulan yang dapat ditarik dalam teori kewenangan administratif Philipus M. Hadjon relevan dalam memahami kewenangan BPN berdasarkan pertauran yang berlaku. Kewenangan BPN harus dilakukan sesuai dengan hukum, transparansi, akuntabilitas, dan perlindungan hak pihak ketiga. Ketidakpastian

---

<sup>16</sup> M.Hadjon, Philipus, *Kebutuhan Hukum akan Hukum Administrasi Umum, dalam Hukum Administrasi dan Good Governance*, Universitas Trisakti, Jakarta, Di dalam Sri Nur Hari Susanto, *Metode Perolehan dan Data Batas –Batas Wewenang Pemerintah, Administrative Law & Governance Journal*, Volume 3 Nomor 3, 2012, hlm 35.

mengenai kewenangan BPN untuk verifikasi lapangan menyoroti pentingnya klarifikasi kewenangan administratif untuk memastikan bahwa tindakan BPN sah dan efektif, serta tidak merugikan pihak-pihak yang telah mematuhi peraturan.

Sementara itu, teori pertanggungjawaban hukum administratif. Philipus M. Hadjon, menekankan pentingnya asas-asas umum pemerintahan yang baik salah satunya yang relevan adalah asas kecermatan (*zorgvuldigheidsbeginsel*).<sup>17</sup>

BPN, sebagai lembaga negara, seharusnya bertindak dengan cermat dalam melakukan penetapan lahan LSD, termasuk melakukan verifikasi faktual di lapangan, untuk menghindari keputusan yang dapat merugikan pihak atas tanah yang dikuasainya. Tanggung jawab BPN menurut teori Hadjon dapat dilihat dari beberapa aspek:

#### 1. Tanggung Jawab Legalitas

BPN harus menjamin keputusan menetapkan suatu lahan sebagai LSD, memiliki dasar hukum nyata dan berpedoman dengan peraturan yang ditetapkan. Jika BPN menetapkan lahan sebagai LSD tanpa verifikasi lapangan yang memadai, ini bisa dianggap sebagai pelanggaran prinsip legalitas.

#### 2. Tanggung Jawab Prosedural

BPN harus mengikuti prosedur yang benar dan memastikan bahwa semua langkah yang diperlukan, seperti sinkronisasi data dan verifikasi lapangan, dilakukan secara cermat. Jika prosedur ini tidak diikuti, BPN dapat dianggap bertanggung jawab atas kesalahan administratif yang merugikan pihak lain.

Dalam kasus LSD, BPN harus melakukan verifikasi lapangan untuk

---

<sup>17</sup> M. Hadjon Philipus, *Introduction to Indonesian Administrative Law*, Universitas Gajah Mada Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 45-47.

memastikan bahwa lahan yang ditetapkan sebagai LSD benar-benar memenuhi kriteria yang ditetapkan.

Jika BPN hanya mengandalkan data administratif tanpa melakukan verifikasi lapangan yang menyeluruh, ini dapat dianggap sebagai kelalaian dalam menjalankan prosedur yang benar. Hal ini bisa mengakibatkan putusan yang digunakan tidak sama di lapangan, yang menyebabkan kerugian pihak lain, seperti pengembang yang sudah memiliki legalitas.

### 3. Tanggung Jawab Materiil

BPN juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak menyebabkan kerugian materiil bagi pihak lain, seperti pengembang yang sudah memiliki legalitas lahan. Jika penetapan LSD menyebabkan kerugian, BPN mungkin dapat diminta untuk memberikan kompensasi atau perbaikan.

Jika pengembang sudah memiliki izin sah untuk mengembangkan lahan tersebut, tetapi lahan tersebut kemudian ditetapkan sebagai LSD tanpa proses yang benar, dan ini menyebabkan kerugian finansial bagi pengembang, BPN dapat dianggap bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Tanggung jawab ini bisa berarti bahwa BPN perlu memberikan kompensasi atau melakukan perbaikan administratif untuk mengurangi dampak kerugian.

### 4. Tanggung Jawab Perlindungan Hak

BPN harus melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak atas kepemilikan properti yang sah. Jika penetapan LSD mengabaikan hak-hak ini





tanpa prosedur yang benar, BPN dapat dianggap melanggar tanggung jawabnya untuk melindungi hak-hak tersebut.

#### 5. Tanggung Jawab Transparansi dan Akuntabilitas

Hadjon juga menekankan pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam tindakan administratif. BPN harus memastikan bahwa semua keputusan dan tindakan yang diambil dapat dipertanggungjawabkan dan transparan, sehingga semua pihak yang terlibat dapat memahami dasar dari setiap keputusan yang diambil. BPN wajib menyiapkan informasi serta akses mengenai proses penetapan LSD, termasuk kriteria, data yang digunakan, dan alasan di balik keputusan tersebut.

Kesimpulan, teori pertanggungjawaban hukum menurut Hadjon memberikan kerangka kerja yang jelas bagi pengembang untuk menuntut hak mereka dan memastikan bahwa BPN menjalankan tugasnya sesuai dengan prinsip-prinsip hukum administrasi yang baik.

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Penguasa Hak Atas Tanah Non Pertanian Yang Masuk Ke Dalam LSD di Kecamatan Sintuk Toboh Gadang**

Konversi ialah pengalihan bentuk lahan pertanian menjadi non pertanian seperti pembangunan rumah. Konversi yang telah dilakukan pengembang perumahan subsidi menjadikan lahan non pertanian. Lahan non pertanian adalah tanah yang difungsikan dalam kegiatan selain usaha pertanian. Penggunaan tanah non pertanian adalah sebagai berikut Tanah perumahan; Tanah perusahaan; Tanah

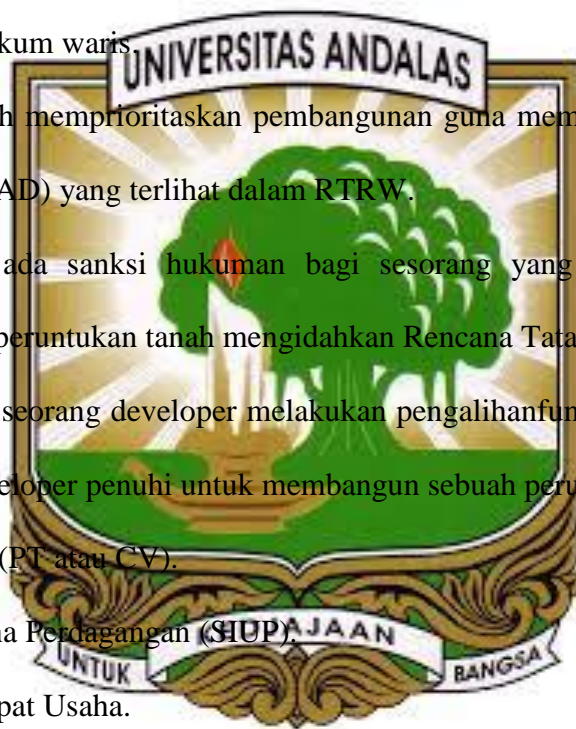
Industri; Tanah untuk jasa; Tanah kosong yang sudah diperuntukkan siap bangun.<sup>18</sup>

Faktor-faktor penyebab terjadinya konversi lahan antara lain:<sup>19</sup>

1. Peningkatan permintaan rumah akibat pertumbuhan penduduk.
2. Kebutuhan lahan terhadap aktivitas non-pertanian.
3. Petani memilih menjual sebagian lahan pertaniannya sebagai solusi mengatasi permasalahan ekonominya.
4. Keberadaan hukum waris
5. Otonomi daerah memprioritaskan pembangunan guna memajukan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terlihat dalam RTRW.
6. Masih belum ada sanksi hukuman bagi seseorang yang melanggar dalam melaksanakan peruntukan tanah mengidahkan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Sebelum seorang developer melakukan pengalihanfungsi lahan, hal yang harus seorang developer penuhi untuk membangun sebuah perumahan yakni:<sup>20</sup>

1. Badan Hukum (PT atau CV).
2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).
3. Surat Izin Tempat Usaha.
4. NIB.
5. Lahan terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional.



---

<sup>18</sup> Made, Sudarma, dkk, *Konversi Lahan Pertanian dan Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Petani dan Ketahanan Pangan Di Provinsi Bali*, Universitas Udayana, Jurnal Ekonomi Pertanian dan Agribisnis (JEPA) Volume 8 Nomor 1, 2024, hlm 6-9.

<sup>19</sup> *Ibid*, Made Sudarma.

<sup>20</sup> Berdasarkan wawancara dengan Wiliam Robert selaku Pengembang PT Berkah Sosa Mandiri dilakukan di Korong Tembok Nagari Sintuk Toboh Gadang, pada tanggal 18 Juli 2024 Jam 13.20 WIB

6. Lahan tidak bersengketa dengan pembuktian surat keterangan Lurah dan atau Camat.
7. Izin Prinsip yang dikeluarkan Bupati.
8. Izin Lokasi yang diterbitkan Bupati dengan batasan luas lahan  $\geq 1$  Ha, Sementara izin pengalihan fungsi tanah luas lahan  $\leq 1$  hektar dengan catata merupakan lahan pertanian.
9. Surat persediaan listrik PLN, dan suplai air PDAM.
10. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Persyaratan untuk perubahan izin dari tanah pertanian ke non-pertanian adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan sejak keputusan dikeluarkan tanah tersebut harus segera di fungsikan.
- b. Pendataan izin pengalihan betuk penggunaan tanah ke dalam sertifikat dilakukan jika sudah sesuai.
- c. Pengalihan bentuk penggunaan tanah wajib memperhatikan rencana penggunaan tanah yang ditetapkan.
- d. Apabila diperuntukan sebagai rumah tinggal lokasi wajib patuh akan pengaturan teknis tata ruang terbuka.
- e. Rasio bangunan sejumlah 60% difungsikan sebagai hunian dan 40% sebagai taman atau penghijauan.
- f. Saluran limbah rumah tangga wajib menyesuaikan kondisi lingkungan.
- g. Melaksanakan aktivitas perubahan pemanfaatan tanah dengan baik.

---

<sup>21</sup> Setyawan Salam, Dharma, *Otonomi Daerah Dalam Perspektif Lingkungan*, Nilai, dan Sumber Daya, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 82.

h. Aktif mewujudkan lingkungan yang sehat, kondusif, serta aman dari bahaya.

Selain tim terpadu, Pemerintah Daerah diberikan pelimpahan wewenang bagi setiap orang yang melakukan pelanggaran izin perubahan fungsi lahan. Hal ini di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

a. Pasal 163 Ayat (2) yang berbunyi:

Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah Kabupaten/ Kota.

b. Pasal 163 ayat (1) dijelaskan bahwa.

Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 162 ayat (1) antara lain: Izin prinsip; Izin lokasi; Izin penggunaan pemanfaatan tanah; Izin mendirikan bangunan dan izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menetapkan penatagunaan tanah dilaksanakan berdasarkan RTRW Kabupaten/Kota.<sup>22</sup> Pasal 11 ayat (2) menyatakan bahwa:

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota salah satunya meliputi pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Artinya legalitas yang dilimpahkan dan dikeluarkan Pemerintah Padang Pariaman Padang Pariaman sebagai izin untuk dilakukan pembangunan telah sah sejak Maret 2021 sebelum aturan Lahan Sawah Dilindungi dikeluarkan.

Kecamatan Sintuk Toboh Gadang tepatnya Perumahan Istano terjadinya pengalihan hak atas tanah dari kepemilikan tanah sebelumnya yaitu SHM menjadi

---

<sup>22</sup> Agustina, M. S. A, *Peran Pemerintah Daerah Untuk Memberikan Izin Membangun Perumahan Diatas Tanah Pertanian Yang Subur*, Jurnal Justitiabelen, Universitas Tulungagung, 7(2), 202, hlm. 55.

SHGB. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Sertifikat Hak Milik (SHM) hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia. SHM adalah hak tertinggi dalam sistem agraria Indonesia yang memberikan kepemilikan penuh dan tanpa batas waktu. Namun, perusahaan atau badan hukum, termasuk Perseroan Terbatas (PT), yayasan, atau koperasi, tidak diperkenankan memiliki SHM karena tanah dengan status Hak Milik dimaksudkan untuk individu, bukan badan hukum. Oleh karena itu, SHGB diciptakan sebagai hak bagi badan hukum untuk dapat menguasai dan menggunakan tanah negara atau tanah pihak lain selama jangka waktu tertentu, terutama untuk tujuan komersial atau pengembangan properti.

Penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Developer adalah proses di mana developer mendapatkan hak untuk mendirikan dan mengelola bangunan di atas tanah tertentu dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh hukum. Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk keperluan pembangunan, baik untuk proyek perumahan, komersial, maupun industri.

Penerbitan Sertifikat HGB 218 dan HGB 219 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman kepada pengembang Perumahan Istano dengan status Non Pertanian adalah perwujudan peran BPN dalam legalitas, keabsahan, serta pengelolaan tanah. Proses penerbitan SHGB meliputi beberapa tahapan, yaitu:

1. Pengajuan permohonan oleh pemohon ke BPN.

2. Verifikasi administratif dan pengecekan kelengkapan dokumen.
3. Pengukuran tanah untuk memastikan batas dan luas lahan.
4. Penelitian aspek hukum (yuridis) untuk memastikan tanah tidak dalam sengketa dan sesuai dengan peruntukan non-pertanian.
5. Pengumuman publik selama 30 hari untuk memberi kesempatan pihak lain mengajukan keberatan jika ada.
6. Penerbitan SHGB setelah semua tahapan selesai dan tidak ada keberatan dari pihak lain.



Sertifikat HGB 218 dan HGB 219 yang diterbitkan terindikasi masuk ke dalam Lahan Sawah Dilindungi Kabupaten Padang Pariaman setelah pernyataan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman pada saat pengembang melakukan pemecahan selanjutnya guna akad kredit bank. Artinya terdapat ketidakpastian hukum atas penerbitan sertifikat yang dikeluarkan BPN tahun 2022 dan 2023 yang diklaim masuk LSD, sebagaimana di atur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2022 tentang Lahan Sawah yang Dilindungi mengatur bahwa lahan sawah yang sudah ditetapkan dalam LSD tidak boleh diubah peruntukannya menjadi lahan non-pertanian. Selanjutnya Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, “Dalam rangka perlindungan lahan sawah, pemerintah daerah akan menetapkan kawasan yang tidak boleh dialihfungsikan”.

Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) status non-pertanian telah melibatkan instansi terkait, seperti Pemerintah Daerah (Pemda) dan Badan

Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan proses yang dilakukan sudah sah menurut hukum yang berlaku, antara lain:

1. Pemohon (individu atau badan hukum) mengajukan permohonan izin prinsip pemanfaatan lahan ke Pemerintah Daerah Padang Pariaman (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu/ DPMPTSP).
2. Pemerintah Daerah melalui dinas terkait (Dinas Tata Ruang atau Dinas Pekerjaan Umum) melakukan verifikasi lapangan untuk memastikan bahwa lahan yang dimohonkan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan bukan termasuk dalam kawasan yang dilarang, seperti lahan pertanian yang dilindungi. Jika lahan sesuai dengan peruntukan non-pertanian, Pemda akan menerbitkan Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan Izin Prinsip untuk penggunaan lahan.
3. Setelah izin prinsip diterbitkan, pemohon mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk memastikan bahwa rencana pembangunan sesuai dengan peraturan tata ruang dan bangunan di daerah tersebut.
4. Setelah IMB dan izin prinsip dari Pemda diterbitkan, pemohon kemudian mengajukan permohonan SHGB ke Kantor Pertanahan BPN Padang Pariaman.
5. BPN melakukan pemeriksaan administrasi dan pengukuran lapangan untuk memastikan kebenaran luas dan batas-batas tanah. BPN juga akan melakukan pengecekan status tanah untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum terkait lahan tersebut.
6. Setelah itu, jika sudah sesuai dilakukan penerbitan Sertifikat.



Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Padang Pariaman mengatur tata guna lahan termasuk pemanfaatan lahan eksisting untuk berbagai keperluan, seperti pertanian, permukiman, industri, dan konservasi. Jika lahan tersebut sudah masuk ke dalam peta existing sebagai sawah dan juga tercantum dalam peta LSD, maka peruntukan lahannya tidak boleh diubah menjadi non-pertanian. Namun, jika setelah verifikasi lapangan dan analisis spasial lahan tersebut tidak digunakan lagi sebagai sawah (misalnya sudah ada perubahan fungsi), maka langkah selanjutnya adalah mengevaluasi apakah lahan tersebut bisa dikeluarkan dari kategori LSD berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian LSD dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten Padang Pariaman tanggal 5 Agustus 2022 berupa hak atas tanah Non Pertanian.

Problema tentang pelanggaran terhadap Hak Penguasaan Tanah, seperti pengembang yang telah membeli tanah dan memiliki legalitas lengkap, berhak atas kepastian hukum mengenai status dan penggunaan tanah yang telah dibeli. Hak ini meliputi hak untuk mengembangkan tanah sesuai dengan peruntukannya jika status tanah tersebut telah diakui dan dikeluarkan sertifikat oleh BPN.

UU No. 5 Tahun 1960 adalah landasan pengaturan hukum hak atas tanah di Indonesia karena mempertahankan prinsip dasar mengenai penguasaan, hak, penggunaan tanah, pendaftaran tanah dan pengakuan hak, serta perlindungan hukum. Selanjutnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat menjadi pembuktian hukum atas kepemilikan seseorang. Artinya pengembang





berhak atas kepastian hukum mengenai status tanahnya. Jika tanah yang dibeli telah memiliki sertifikat yang sah dan sesuai dengan hukum, hak tersebut harus dihormati. Sertifikat yang diterbitkan BPN adalah sah dalam pembuktian hukum serta perlindungan hukum bagi penguasaan. Ketika BPN mengklaim bahwa tanah yang telah dibeli oleh pengembang sebagai LSD, tetapi status tanah dalam sertifikat adalah non-pertanian, ini menciptakan ketidakjelasan dan potensi sengketa. Selanjutnya proses penyelesaian sengketa dilakukan tanpa verifikasi lapangan yang memadai, sehingga menimbulkan potensi pelanggaran hak-hak pengembang dan konsumen. Status LSD yang ditetapkan BPN dapat menghambat pengembangan perumahan, terutama jika tanah yang telah dibeli dan direncanakan untuk pengembangan ternyata dikategorikan sebagai lahan yang dilindungi. Jika BPN menetapkan lahan sebagai LSD tanpa memperhatikan kondisi aktual di lapangan dan tanpa melibatkan para pemangku kepentingan (seperti pengembang dan konsumen), ini dapat dilihat sebagai ketidakadilan substantif.



Perlindungan hukum terhadap penguasa hak atas tanah non-pertanian yang masuk ke dalam Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kecamatan Sintuk Toboh Gadang, Kabupaten Padang Pariaman tepatnya kasus Perumahan Istano, melibatkan prinsip-prinsip hukum agraria dan hukum administrasi, terutama dalam konteks pengelolaan lahan yang seharusnya digunakan untuk mempertahankan ketahanan pangan. Berikut perlindungan hukum yang relevan dengan kasus, antara lain:

1. Aspek Legalitas Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasa hak atas tanah, baik individu maupun badan hukum, berhak atas perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Penguasaan hak atas tanah ini dilindungi oleh negara selama penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan yang berlaku, baik dari aspek Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maupun peraturan lain terkait penggunaan lahan.

Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kepastian hukum atas penguasaan tanah. Jika lahan yang dimiliki ternyata masuk dalam kawasan LSD, perlu dilakukan tinjauan ulang terhadap status tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Jika tanah non-pertanian yang telah dikuasai atau dibangun ternyata masuk ke dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), maka ada potensi konflik antara hak penguasa tanah dan kewajiban untuk mematuhi regulasi LSD. Beberapa aturan terkait Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2022 tentang Penetapan dan Pencabutan Lahan Sawah yang Dilindungi mengatur:
  - a. Lahan yang telah ditetapkan sebagai LSD tidak boleh dialihfungsikan, termasuk dari sawah menjadi lahan non-pertanian.
  - b. Jika tanah non-pertanian terlanjur dibangun di atas lahan yang dilindungi, pemerintah dapat melakukan tindakan administratif, seperti pencabutan hak atau perubahan peruntukan tanah.



3. Meskipun tanah masuk ke dalam LSD, penguasa hak tetap memiliki hak-hak yang dilindungi oleh hukum. Beberapa bentuk perlindungan hukum meliputi:

a. Hak Ganti Rugi atau Kompensasi

Jika lahan non-pertanian penguasa hak terkena program pemerintah, seperti perlindungan lahan sawah, pemilik tanah berhak atas kompensasi atau ganti rugi yang adil dan layak. Ganti rugi ini bisa berupa uang atau tanah pengganti, sebagaimana di atur dalam Pasal 18 UUPA.

b. Hak Pengajuan Keberatan

Penguasa tanah dapat mengajukan keberatan kepada BPN atau Pemda setempat jika merasa bahwa lahan yang dimilikinya tidak seharusnya masuk dalam LSD. Keberatan ini bisa dilanjutkan dengan proses administratif, termasuk mediasi atau peninjauan kembali status lahan.

Peran BPN dalam melindungi hak penguasa tanah, antara lain :

- a. Memberikan klarifikasi mengenai status tanah, termasuk apakah tanah tersebut benar-benar masuk dalam LSD dan sesuai dengan peruntukan tata ruang.
- b. Jika ditemukan adanya pelanggaran dalam penerbitan sertifikat atau penetapan status lahan, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan atau merevisi sertifikat yang sudah diterbitkan.
- c. BPN juga dapat terlibat dalam proses pemberian ganti rugi kepada penguasa hak jika lahan mereka masuk ke dalam kawasan LSD.



Terlepas dari ketidakpastian Sertifikat, terdapat kendala dan hambatan yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman di dalam pelaksanaan LSD antara lain:<sup>23</sup>

1. Pemerintah Daerah dapat melakukan penghapusan penetapan LSD meskipun Lahan yang ditetapkan sebagai LSD
2. Terdapat pelimpahan kewenangan oleh pemerintah pusat kepada pemerintahan daerah.
3. Undang-Undang Pemda membagi kewenangan pemerintah pusat dan daerah terhadap urusan tanah ulayat, tanah kosong atau terlantar, serta izin pemanfaatan tanah atau membuka tanah.
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria mengontrol hak masyarakat atas tanah, air dan ruang. Perizinan tanah tetap menjadi kewenangan pemerintah daerah meskipun Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengubah sebagian aturan.
5. Pemda diberi kewenangan untuk mengurus perizinan tanah, lebih spesifik mengatur kewenangan perizinan lokasi, pengadaan tanah, penyelesaian sengketa, penetapan tanah ulayat, pemanfaatan tanah kosong, dan perencanaan penggunaan tanah (Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah).



Berdasarkan kendala-kendala yang telah diuraikan di atas, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman berupaya :

---

<sup>23</sup> Berdasarkan wawancara dengan Ibu Helga Oktaviani selaku Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, pada tanggal 1 Agustus 2024 jam 16.00 WIB..

1. Minimnya komunikasi dan tumpang tindih atas suatu lahan antara pusat dan daerah. Solusi, BPN mendorong agar seluruh pihak terkait menyampaikan dan melaporkan dan dan sertifikasi lahan yang sudah diizinkan untuk pembangunan.
2. BPN dapat menganalisis dan menetapkan LSD ke dalam Peta LSD.
3. Pemerintah Daerah harus tegas menetapkan berbagai sanksi jika ditemukan perubahan agar dapat dikembalikan fungsinya. Hal ini dikarenakan wewenang pusat bersifat terbatas dan adanya otonomi daerah memberikan.
4. Memperkuat regulasi.
5. Melakukan proteksi terlebih dahulu sbelum adanya pengklaiman dikemudian hari.

Disimpulkan bahwa pada kenyataannya, lahan yang berstatus hak guna bangunan sekalipun hak milik juga terkena dampak dari kebijakan BPN dikaitkan dengan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 570 KUHPer, maka akan terjadi benturan norma. Jumlah tanah yang menjadi objek sawah lindung sangat besar, merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk menjaga pangan di masa depan, namun harus dilakukan dengan proses yang tepat. Proses yang tepat adalah dengan tetap mengakomodir tanggapan yang mendalam dan diskusi oleh para pemangku kepentingan di lapangan yang mengetahui kondisi penggunaan tata ruang wilayah tersebut. Pemerintah tidak boleh sembarangan menetapkan suatu kawasan yang seharusnya menjadi kawasan pengembangan kota, atau kawasan komersial, di suatu kota



atau kabupaten untuk mencapai target luasan lahan sawah lindung yang telah ditetapkan di setiap daerah.

Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menilai perlindungan hukum dalam konteks hukum perlindungan konsumen dan peraturan yang berlaku untuk pengembang agar hak seseorang terlindungi melalui penegakan hukum yang adil, pemberdayaan hukum, dan keadilan sosial.<sup>24</sup> Dalam konteks kasus Lahan Sawah Dilindungi (LSD) teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dapat diterapkan dengan cara berikut<sup>25</sup>

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

BPN memastikan bahwa proses penetapan lahan sebagai LSD dilakukan secara cermat, transparan, dan berdasarkan hukum yang jelas.

#### 2. Perlindungan Hukum Represif

##### a. Gugatan atau Banding Administratif

Pengembang yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan atau banding administratif terhadap keputusan BPN.

##### b. Kompensasi atau Restitusi

Jika keputusan BPN terbukti merugikan secara material, pengembang bisa menuntut kompensasi atau restitusi sebagai bentuk perlindungan hukum represif. Ini akan memastikan bahwa pihak yang dirugikan mendapatkan pemulihan yang pantas atas dampak yang didapatkannya.



<sup>24</sup> Rahardjo, Satjipto, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.65.

<sup>25</sup> Rahardjo, Satjipto, *Teori Hukum Progresif dan Implikasinya Terhadap Pengembangan Hukum di Indonesia*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Volume 22 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2015, hlm. 235.

Lain halnya yang dikemukakan Philipus Hadjon bahwa pertanggungjawaban hukum dalam konteks administrasi negara harus dilakukan melalui mekanisme yakni perlindungan preventif dan represif.<sup>26</sup>

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan preventif seharusnya diwujudkan dalam bentuk proses verifikasi dan validasi yang ketat dan menyeluruh sebelum BPN memutuskan lahan tertentu sebagai bagian dari LSD.

#### 2. Perlindungan Hukum Represif

Jika pengembang merasa dirugikan oleh keputusan BPN, mereka memiliki hak untuk menempuh jalur hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Hambatan dan kendala yang dihadapi BPN dimana terdapat pelimpahan wewenang kepada Pemerintah Daerah (Pemda) relevan dengan teori pertanggungjawaban hukum administrasi, sebagaimana diuraikan oleh Philipus M. Hadjon karena:

#### 1. Koordinasi Antar-Lembaga yang Tidak Optimal

Pelimpahan wewenang kepada Pemda dalam hal perizinan pembangunan dapat menyebabkan ketidakselarasan antara keputusan yang diambil oleh BPN dan kebijakan yang diterapkan oleh Pemda. Sering kali, Pemda memiliki data dan prioritas yang berbeda terkait penggunaan lahan. Hal ini bisa menyebabkan konflik, terutama ketika BPN menetapkan suatu lahan sebagai LSD, sementara Pemda mungkin telah memberikan izin kepada pengembang untuk membangun di lahan tersebut.

---

<sup>26</sup> *Ibid*, Phillipus M. Hadjon, hlm. 205.

Kurangnya koordinasi yang efektif antara BPN dan Pemda dapat menyebabkan inkonsistensi dalam penetapan lahan, yang pada akhirnya merugikan pengembang yang sudah mengantongi izin dari Pemda, namun kemudian terhalang oleh kebijakan BPN.

## 2. Tumpang Tindih Kewenangan

Adanya pelimpahan wewenang ke Pemda dalam mengatur izin bangun sering kali menyebabkan tumpang tindih kewenangan. BPN memiliki otoritas untuk menetapkan status LSD berdasarkan kebijakan nasional, sementara Pemda memiliki otoritas dalam memberikan izin mendirikan bangunan (IMB) di wilayahnya. Tumpang tindih ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pengembang, terutama ketika izin yang diberikan oleh Pemda bertentangan dengan status LSD yang ditetapkan oleh BPN.

Tumpang tindih kewenangan ini dapat mempersulit BPN dalam menegakkan kebijakan nasional terkait perlindungan lahan sawah, karena Pemda mungkin memiliki kepentingan lokal yang berbeda, seperti meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak dari proyek pembangunan.

## 3. Keterbatasan Pengawasan dan Verifikasi

Pelimpahan sebagian wewenang ke Pemda juga berarti bahwa BPN mungkin tidak memiliki akses penuh atau langsung untuk melakukan pengawasan dan verifikasi lapangan yang menyeluruh di setiap daerah. Pemda yang memiliki otoritas lokal mungkin lebih mengetahui kondisi lapangan secara detail, namun BPN tetap bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi sebelum menetapkan lahan sebagai LSD. Kurangnya verifikasi menyeluruh ini



bisa disebabkan oleh keterbatasan sumber daya atau data yang dimiliki oleh BPN.

Keterbatasan ini mengakibatkan BPN mungkin membuat keputusan berdasarkan data yang tidak sepenuhnya akurat atau terbaru, yang berpotensi menimbulkan kesalahan dalam penetapan status lahan, dan ini pada gilirannya dapat menghambat proses pembangunan oleh pengembang.

Sementara kerugian yang dialami oleh pengembang secara langsung akan berdampak pada konsumen, terutama mereka yang sudah membeli atau memesan unit properti dari pengembang:

a. Ketidakpastian Kepemilikan Properti

Konsumen yang sudah membeli atau memesan unit properti akan menghadapi ketidakpastian mengenai status kepemilikan mereka. Jika proyek dihentikan karena lahan ditetapkan sebagai LSD, konsumen mungkin kehilangan hak atas properti yang sudah mereka bayar sebagian atau seluruhnya.

b. Kerugian Finansial

Konsumen yang telah mengeluarkan uang muka atau pembayaran cicilan untuk properti tersebut akan menghadapi risiko kehilangan uang mereka jika proyek dihentikan dan pengembang tidak dapat mengembalikan dana mereka. Ini bisa menyebabkan kerugian finansial yang signifikan bagi konsumen, terutama jika mereka tidak mendapatkan kompensasi yang memadai.

c. Ketidakpercayaan terhadap Pengembang dan Pasar Properti

Masalah yang dialami oleh pengembang dan ketidakpastian status lahan dapat menimbulkan ketidakpercayaan di kalangan konsumen terhadap pengembang

tersebut, dan bahkan terhadap pasar properti secara umum. Konsumen mungkin menjadi lebih berhati-hati atau enggan berinvestasi di properti, yang dapat mempengaruhi permintaan di pasar properti.

Adapun perlindungan konsumen dan hukum yang mengatur pengembang karena beberapa alasan berikut:

#### 1. Pemberdayaan Hukum

Teori ini menekankan pemberdayaan hukum sebagai kunci agar masyarakat, termasuk konsumen dan pengembang, memiliki kemampuan untuk melindungi hak-haknya dan menuntut keadilan.<sup>27</sup> Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan terkait hak yang melekat pada konsumen dan kewajiban kepada penjual atau pelaku.

Konsumen yang telah membeli properti di atas lahan yang kemudian ditetapkan sebagai LSD berhak menerima penjelasan mengenai status lahan tersebut. Perlindungan hukum progresif menurut Satjipto akan menekankan pentingnya keadilan bagi konsumen akan kepastian bahwa haknya dihormati dan dilindungi.<sup>28</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen di Indonesia memberikan dasar di dalam melindungi konsumen dari segala tindakan bersifat merugikan. Dalam kasus ini:

---

<sup>27</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261.

<sup>28</sup> *Opcit*, Salim HS, hlm 65

a. Hak atas Informasi yang Benar dan Jelas (Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen)

Artinya pembeli punya hak untuk memperoleh suatu fakta akan informasi barang dan jasa dengan jelas, dan juga jujur mengenai kondisi dan status property. Jika penetapan LSD oleh BPN menyebabkan ketidakpastian status lahan yang dikembangkan, konsumen tidak mendapatkan informasi yang dapat dipercaya dan ini melanggar hak pembeli.

b. Hak atas Kepastian Hukum dan Ganti Rugi (Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen)

Artinya jaminan atas hak konsumen terhadap kepastian hukum, perlindungan, dan ganti rugi jika mereka dirugikan akibat produk atau jasa yang mereka beli. Ketika konsumen mengalami kerugian finansial akibat penetapan LSD yang menyebabkan penghentian proyek atau perubahan status lahan, mereka berhak menuntut ganti rugi dari pengembang. Pengembang, pada gilirannya, dapat menuntut BPN jika keputusan penetapan LSD terbukti tidak sah atau diambil tanpa dasar yang jelas.

Selanjutnya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur hak dan kewajiban pengembang. Pengembang wajib mendapatkan jaminan terhadap status pengelolaan lahan dan hak untuk melaksanakan kegiatan pengembangan berdasarkan aturan yang berlaku. Dalam konteks penetapan LSD, ketika BPN menetapkan suatu lahan sebagai LSD tanpa verifikasi yang cermat, ini bisa dianggap sebagai ancaman terhadap

hak milik pengembang yang telah mendapatkan izin dan legalitas lengkap untuk mengembangkan lahan tersebut. Penetapan status LSD yang merugikan tanpa proses yang adil dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak pengembang. Hukum progresif akan menuntut agar keputusan terkait status lahan ini dilakukan dengan memperhatikan kepastian hukum bagi pengembang, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak.

Teori menekankan bahwa hak seseorang yang harus dihormati oleh orang lain, tetapi juga harus dijamin dan dilindungi oleh negara.<sup>29</sup> Negara tidak boleh mengabaikan atau mengintervensi hak seseorang tanpa dasar hukum yang jelas dan adil. Dalam kasus ini, penetapan LSD yang tidak melalui proses verifikasi yang memadai melanggar prinsip dasar ini. Pengembang dan konsumen harus memiliki hak untuk memperdebatkan atau menanggapi keputusan mengenai status lahan dengan mekanisme hukum yang efektif. Pelimpahan wewenang ke Pemda dapat menyebabkan ketidakpastian mengenai siapa yang memiliki otoritas dalam menentukan dan mengelola lahan sawah yang dilindungi.

### 3. Penegakan Hukum yang Adil

Teori ini menganjurkan aparat hukum adil dan konsisten. Aparat hukum wajib melibatkan proses yang jelas dan tidak diskriminatif. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatur mekanisme penyelesaian sengketa yang adil bagi konsumen (Pasal 19-22). Mencakup lembaga penyelesaian sengketa konsumen yang independen dan juga terpercaya, memastikan bahwa konsumen dapat menuntut hak mereka dengan

---

<sup>29</sup> *Opcit*, Salim HS, hlm 77.

cara yang adil. Proses penetapan status LSD harus melibatkan verifikasi lapangan yang menyeluruh dan prosedur yang transparan untuk memastikan keputusan diambil berdasarkan data yang akurat.

Sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur pengembang harus menjalankan sejumlah kualifikasi legalitas sebelum memulai proyek perumahan. Jika BPN menetapkan suatu lahan sebagai LSD setelah pengembang mengantongi semua izin yang diperlukan, maka ini bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak-hak pengembang yang telah mematuhi peraturan. Pengembang yang dirugikan oleh penetapan LSD dapat menggunakan dasar hukum sebagai penuntutan ganti rugi sekalipun pembatalan keputusan tersebut, terutama jika mereka dapat membuktikan bahwa izin mereka punya mengikuti aturan yang berlaku.

Selanjutnya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang hak atas tanah, termasuk hak milik dan hak guna usaha. Penetapan LSD yang tidak cermat dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak-hak pengembang yang telah mendapatkan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan UUPA. Pengembang jika hak-haknya dilanggar akibat penetapan LSD dapat menuntut melalui mekanisme hukum yang diatur dalam UUPA, termasuk melalui PTUN untuk mencari keadilan.

#### 4. Keadilan Sosial

Menggarisbawahi pentingnya keadilan sosial, yaitu hukum harus melindungi kelompok-kelompok yang lemah atau terpinggirkan dan

memastikan distribusi yang adil dari manfaat hukum.<sup>30</sup> Melindungi hak pengembang dan konsumen dengan memastikan bahwa keputusan mengenai LSD tidak merugikan mereka secara tidak adil. Pengembang yang telah membeli lahan sesuai dengan peraturan harus mendapatkan perlindungan hukum dari keputusan yang mungkin mengubah status hukum lahan mereka tanpa proses yang sesuai. Tanpa partisipasi yang adil, keputusan yang diambil oleh BPN dan Pemda dapat dianggap melanggar prinsip keadilan.

Disimpulkan bahwa pandangan Satjipto Rahardjo tentang hukum yang progresif dan berorientasi pada keadilan substantif sangat relevan dalam kasus LSD. Hambatan dan kendala yang dihadapi oleh BPN dalam koordinasi dengan Pemda, tumpang tindih kewenangan, dan keterbatasan verifikasi lapangan dapat menyebabkan penetapan lahan sebagai LSD yang tidak cermat. Ini berdampak langsung pada pengembang, yang mengalami ketidakpastian hukum, kerugian finansial, dan reputasi yang tercemar. Pada akhirnya, konsumen juga terkena dampak negatif berupa ketidakpastian kepemilikan, kerugian finansial, dan hilangnya kepercayaan terhadap pengembang serta pasar properti.

### **C. Peran Notaris/PPAT Dalam Mencegah Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah Menjadi Lahan Non Pertanian**

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik dan memberikan nasihat hukum sesuai permintaan klien, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 yang mengubah Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris dilantik oleh

---

<sup>30</sup> *Opcit*, Rahardjo Satjipto, hlm. 66.

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan berfungsi untuk memastikan keabsahan serta keautentikan dokumen hukum. Di lain pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfokus pada penyusunan akta autentik terkait hak milik atas satuan rumah susun, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT dan notaris berbeda; PPAT beroperasi dalam ranah hukum tanah dan properti, sementara notaris menangani berbagai dokumen hukum yang lebih luas. Perbedaan peran dan kewenangan ini seringkali belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat, yang membedakan fungsi masing-masing profesi dalam konteks hukum.<sup>31</sup>

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran penting terhadap proses alih fungsi lahan sawah. Peran mereka dapat digambarkan dalam beberapa aspek berikut:

#### 1. Verifikasi Legalitas Tanah

- a. Status Tanah: Notaris/PPAT harus memastikan bahwa status hukum tanah yang akan dialihfungsikan sudah jelas dan sesuai dengan peraturan. Mereka perlu memeriksa apakah tanah tersebut terdaftar sebagai lahan sawah dalam dokumen resmi atau tidak.
- b. Izin dan Persetujuan: Mereka juga harus memverifikasi apakah ada izin atau persetujuan yang diperlukan untuk alih fungsi tersebut, seperti izin dari pemerintah daerah atau instansi terkait.

#### 2. Penyusunan dan Pengesahan Dokumen

---

<sup>31</sup> Lubis, Irwansyah, Anhar dan M. Zuhdi, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Bandung, 2018, hlm. 56.

- a. Akta Notaris: Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk menyusun dan mengesahkan akta peralihan hak atas tanah, termasuk apabila terjadi perubahan alih fungsi dari lahan sawah menjadi area non-pertanian.
- b. Dokumentasi Lengkap: Mereka harus memastikan bahwa semua dokumentasi yang diperlukan, termasuk bukti kepemilikan dan persetujuan alih fungsi, sudah lengkap dan sah.

### 3. Pemantauan dan Kepatuhan

1. Kepatuhan Terhadap Regulasi: Notaris/PPAT harus memastikan bahwa setiap transaksi dan perubahan penggunaan tanah tunduk akan aturan yang ditetapkan, tanpa terkecuali peraturan tentang perlindungan lahan sawah.
2. Penegakan Hukum: Para pihak yang berhubungan dalam proses pemantauan untuk memastikan bahwa alih fungsi dilakukan patuh tanpa melanggar hukum.

### 4. Penyuluhan dan Edukasi

1. Informasi Kepada Pihak Terkait: Notaris/PPAT menjabarkan informasi dan nasihat kepada para pihak yang terjerat transaksi tanah mengenai dampak hukum dari alih fungsi tanah dan pentingnya mematuhi regulasi perlindungan lahan sawah.
2. Edukasi Hukum: Notaris/PPAT dapat membantu pendidikan kepada khalayak banyak tentang hak ataupun kewajiban mereka dalam konteks pengelolaan dan perlindungan lahan sawah.

### 5. Pencegahan dan Pengendalian Penyalahgunaan

1. Verifikasi Validitas





Dengan melakukan verifikasi yang cermat, Notaris/PPAT dapat membantu mencegah penyalahgunaan atau manipulasi dalam mengubah fungsi lahan sawah.

## 2. Pencegahan Alih Fungsi Ilegal

Notaris/PPAT berperan dalam mencegah mengalihkan fungsi lahan sawah yang dilarang dengan peraturan atau dilakukan tanpa izin yang sah.

Peran Notaris dalam hal mencegah pengalihfungsikan lahan sawah dilindungi sebagai alas hak perumahan antara lain:

1. Notaris melihat terlebih dahulu *Company Profile* dari developer atau pengembang, diantaranya:

- a. Akta Pendirian Perusahaan.
- b. SK Kemenkumham. Setiap perusahaan harus memiliki Surat Keputusan dari Kemenkumham agar diakui secara hukum.
- c. NPWP Perusahaan. NPWP adalah kewajiban bagi semua perusahaan.
- d. PBB Perusahaan.
- e. Izin Usaha (TDP, SIUP).
- f. Sketsa Letak Lokasi. Dokumen yang menunjukkan lokasi yang diminta.
- g. Rencana Penggunaan Tanan. Dokumen yang menjelaskan rencana penggunaan tanah yang diajukan.
- h. Persetujuan Prinsip. Persetujuan awal yang diperlukan dari instansi terkait.
- i. Bukti Kepemilikan Tanah. Dokumen yang membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut.
- j. Dokumen Penunjang Lainnya. Berkas tambahan yang mungkin diperlukan.



## 2. Pembuatan Perjanjian Antara Pemilik Lahan Sawah dan Developer

Notaris menyusun perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban antara pemilik lahan sawah dan developer. Ini termasuk:

- a. Pengalihan hak atas tanah.
- b. Pembayaran atau kompensasi yang disepakati.
- c. Pengaturan pengalihan fungsi lahan.

## 3. Pengurusan Izin IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah)

IPPT adalah prosedur penilaian dan evaluasi yang dipakai dalam menentukan potensi dan penggunaan yang paling sesuai untuk suatu lahan atau tanah. Proses ini penting dalam perencanaan tata ruang, pengembangan properti, dan pengelolaan sumber daya alam. IPPT adalah penilaian yang dilakukan untuk

- a. Menilai kondisi dan potensi tanah.
- b. Menentukan penggunaan tanah yang paling optimal dan sesuai.
- c. Memberikan rekomendasi untuk pengembangan atau pengelolaan lahan.

Adapun Prosedur pengajuan IPPT antara lain

- a. Persiapan Dokumen
  1. Identitas pemohon (nama, alamat, dan informasi kontak).
  2. Deskripsi kegiatan investigasi yang akan dilakukan.
  3. Lokasi dan luas area yang akan diperiksa.
  4. Tujuan dari investigasi (misalnya, untuk perencanaan pembangunan, penelitian, atau pengembangan).
  5. Rencana kerja yang mendetail.



- b. Pengajuan Permohonan: Ajukan permohonan izin ke instansi atau kantor yang berwenang, biasanya Dinas Tata Ruang, Dinas Lingkungan Hidup, atau Badan Pertanahan Nasional, tergantung pada peraturan setempat. Isi formulir permohonan izin yang disediakan oleh instansi berwenang dan bayar biaya administrasi jika diperlukan.
- c. Penilaian dan Evaluasi. Dalam beberapa kasus, mungkin diperlukan kajian lingkungan untuk menilai dampak potensial dari investigasi terhadap lingkungan sekitar.



- d. Survey dan Inspeksi.
- e. Penerbitan Izin : Jika dokumen dan rencana disetujui, instansi berwenang akan mengeluarkan izin IPPT Tanah. Izin ini mencakup syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipatuhi selama proses investigasi.

Tujuan dan Manfaat Izin IPPT adalah:

1. Memastikan bahwa kegiatan investigasi dilakukan mengikuti peraturan yang berlaku.
2. Mengurangi risiko efek negatif terhadap lingkungan dan masyarakat.
3. Membantu dalam perencanaan dan pengelolaan penggunaan tanah yang lebih baik dan berkelanjutan.

Izin yang disetujui dalam perubahan penggunaan tanah meliputi:

- a. Izin Lokasi yaitu izin diperlukan untuk perusahaan agar dapat memperoleh tanah, dengan batasan 25 Ha tanah pertanian dan 1 Ha tanah non-pertanian.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Intan Mulia Sari, T. M. Nur, Zurani, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Sawah Menjadi Tambak Di Desa Beurawang Kecamatan Jeumpakabupaten Bireuen*. Jurnal S. Pertanian, Universitas Al Muslim, Volume 1 Nomor 2, 2017, hlm. 134 – 141.

- b. Izin Pemanfaatan diberikan kepada individu atau badan untuk perubahan penggunaan tanah, dengan batasan 25 Ha lahan pertanian, 1 Ha lahan non-pertanian, dan tanpa batasan untuk kegiatan sosial dan keagamaan.
  - c. Izin Perubahan Penggunaan Tanah yaitu persetujuan wajib bagi individu untuk mengubah tanah pertanian menjadi non-pertanian untuk pembangunan rumah pribadi, dengan batasan luas 5.000 m<sup>2</sup>.
  - d. Izin Konsolidasi Tanah sebagai izin yang diperlukan untuk penguasaan, penggunaan, dan pengadaaan tanah guna pembangunan dan perlindungan lingkungan, dengan partisipasi masyarakat.
  - e. Izin Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pemberian izin kepada isnstitusi pemerintah untuk penyediaan tanah untuk kebutuhan bersifat umum.
4. Izin Teknis Pertanahan dan Izin KPPR (Komite Penataan dan Pengawasan Ruang)



Setelah IPPT diperoleh, developer wajib mendapatkan izin teknis pertanahan dan izin dari KPPR. Kedua izin ini memastikan bahwa lahan dialihfungsikan cocok dengan tata ruang tanpa melanggar ketentuan zonasi. Izin Teknis Pertanahan adalah izin yang dikeluarkan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah direncanakan selaras dengan peraturan tata ruang dan peruntukan tanah. Ini melibatkan beberapa aspek:

1. Izin Teknis Pertanahan mengatur supaya rencana penggunaan tanah sesuai RTRW yang berlaku. Ini mencakup penggunaan lahan untuk perumahan, komersial, industri, atau kegiatan lain.

2. Analisis Dampak: Proses pemberian izin sering melibatkan analisis dampak terhadap lingkungan dan masyarakat, untuk memastikan bahwa perubahan fungsi lahan tidak menimbulkan dampak negatif yang signifikan.

Izin KPPR merujuk pada izin atau rekomendasi yang diberikan oleh Komite Penataan dan Pengawasan Ruang dalam konteks pengawasan dan pengaturan penggunaan ruang. KPPR memiliki tugas-tugas berikut:

- a. Penataan dan Pengawasan: KPPR bertugas untuk memastikan bahwa penggunaan ruang dilaksanakan mengikuti aturan yang berlaku dan rencana tata ruang. Ini termasuk mengawasi konversi dari pertanian ke non-pertanian.
  - b. Kebijakan dan Rekomendasi: KPPR memberi rekomendasi kebijakan dan izin terkait perubahan fungsi lahan, serta memastikan bahwa perubahan tersebut dilakukan dengan mematuhi ketentuan dan peraturan yang ada.
5. Pendaftaran di PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu)

Setelah memperoleh izin-izin di atas, developer wajib mendaftarkan proyek perumahan ke PTSP. PTSP merupakan lembaga yang memfasilitasi penerbitan izin-izin pembangunan, seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan izin lingkungan.

6. Pencatatan di BPN (Badan Pertanahan Nasional)

Setelah proses pengalihan hak dan perubahan status lahan selesai, Notaris harus memastikan bahwa perubahan tersebut dicatat di BPN. BPN akan



mencatat perubahan peruntukan lahan dan menerbitkan sertifikat baru yang sesuai dengan penggunaan tanah untuk perumahan.

Apabila dikemudian hari Akta yang dibuat oleh Notaris terkait jual beli lahan dan sertifikat sudah di alihfungsikan bermasalah termasuk kedalam Lahan Sawah Dilindungi, langkah-langkah yang dapat diambil oleh Notaris yaitu:

a. Evaluasi dan Investigasi.

Notaris/PPAT menyelidiki bagaimana dan mengapa tanah yang termasuk LSD dapat lolos dalam proses pembuatan akta. Ini melibatkan penilaian apakah ada kesalahan dalam pemeriksaan data atau dokumen. Lalu mengumpulkan bukti-bukti terkait status tanah dan proses pembuatan akta untuk menyusun laporan mengenai masalah yang dihadapi.

b. Konsultasi dan Koordinasi

Notaris haruslah berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Komite Penataan dan Pengawasan Ruang (KPPR) untuk mendapatkan klarifikasi mengenai status tanah dan implikasi hukum dari masalah yang terjadi. Apabila mengalami kesulitan Notaris/PPAT dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau konsultan pertanahan untuk mendapatkan pandangan profesional mengenai langkah-langkah yang perlu diambil.

c. Memberitahukan klien terhadap kasus yang terjadi dan upaya yang akan diambil untuk menyelesaikannya.

Sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan menjadi pencegahan agar adanya perlindungan terhadap pangan nasional, sebagaimana prinsip-prinsip pertanggungjawaban Notaris



## A. Prinsip Kewajiban Umum (*Duty of Care*)

- a. Verifikasi dan Pemeriksaan: Notaris memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi yang cermat terhadap status tanah dan dokumen yang berhubungan dengan alih fungsi lahan. Ini termasuk memeriksa apakah peralihan tersebut dengan mengikuti tata ruang dan peraturan yang berlaku.
- b. Kewaspadaan: Notaris harus waspada terhadap indikasi bahwa tanah yang akan dialihfungsikan termasuk dalam kategori lahan sawah yang dilindungi (LSD) dan meninjau dokumen yang dibutuhkan tersusun menyeluruh dan sah.

## B. Prinsip Kepatuhan Hukum

- a. Mematuhi Peraturan: Notaris harus mematuhi peraturan yang mengatur penggunaan tanah, termasuk peraturan yang melindungi lahan sawah. Notaris perlu memastikan bahwa transaksi atau alih fungsi tanah dilakukan mengikuti aturan dan kebijakan yang berlaku.

- C. Rekomendasi dan Pelaporan: Jika terdapat indikasi bahwa tanah yang akan dialihfungsikan adalah lahan sawah yang dilindungi, notaris harus memberikan rekomendasi atau melaporkan potensi pelanggaran kepada pihak berwenang seperti BPN atau KPPR.

## C. Prinsip Keberlanjutan

Notaris harus mempertimbangkan keberlanjutan penggunaan lahan, terutama dalam konteks perlindungan lahan sawah dan ketahanan pangan. Ini berarti bahwa notaris tidak hanya berfokus pada legalitas transaksi tetapi juga pada dampak jangka panjang terhadap lingkungan dan masyarakat.



Sesuai dengan M. Hadjon notaris memiliki kewajiban hukum untuk bahwa akta yang mereka buat sesuai aturan hokum, termasuk peraturan mengenai lahan sawah dilindungi. Jika akta yang dibuat mengakibatkan kerugian atau pelanggaran hukum, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban. Jika tanah yang dinyatakan dalam akta ternyata merupakan lahan sawah dilindungi dan tidak sesuai dengan peraturan, notaris dapat menghadapi tuntutan hukum dari pihak-pihak yang dirugikan atau tindakan administratif dari otoritas yang berwenang.





## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pertama, penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kecamatan Sintuk Toboh Gadang, Kabupaten Padang Pariaman, dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengikuti Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021. Proses melibatkan pemeriksaan, penyesuaian, dan penerapan peta lahan sawah yang dilindungi dengan kondisi eksisting di lapangan, termasuk memastikan sinkronisasi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Padang Pariaman serta perbedaan peruntukan lahan dalam RTRW untuk non-pertanian, atau lahan yang telah dikuasai oleh individu atau perusahaan. Pengembang yang sudah memiliki legalitas yang lengkap atas lahan non-sawah dapat dikeluarkan dari penetapan LSD setelah pengajuan permohonan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Direktorat Jenderal Pengendalian Penertiban Tanah dan Ruang di Jakarta untuk diberikan rekomendasi mengeluarkannya dari peta LSD berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-HK.02/VI/2022. Lahan yang telah memiliki izin sebelum peraturan ini diterapkan juga dapat dikeluarkan dari peta LSD, sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Perlindungan hukum atas penguasaan hak atas tanah non pertanian masuk kategori LSD melibatkan prinsip-prinsip hukum agraria dan hukum administrasi, terutama dalam konteks pengelolaan lahan yang seharusnya



digunakan untuk mempertahankan ketahanan pangan. Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kepastian hukum atas penguasaan tanah. Jika lahan yang dimiliki ternyata masuk dalam kawasan LSD, perlu dilakukan tinjauan ulang terhadap status tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika lahan non-pertanian penguasa hak terkena program pemerintah, seperti perlindungan lahan sawah, pemilik tanah berhak atas kompensasi atau ganti rugi yang adil dan layak. Ganti rugi ini bisa berupa uang atau tanah pengganti, sebagaimana di atur dalam Pasal 18 UUPA.

3. Notaris/PPAT berperan penting dalam pencegahan alih fungsi sawah untuk memastikan bahwa akta yang mereka buat tidak melanggar ketentuan hukum, termasuk peraturan mengenai lahan sawah dilindungi. Notaris/PPAT berperan melalui pengesahan dokumen, pemberian nasihat hukum, pemeriksaan status tanah, penyimpanan rekam jejak, dan kolaborasi dengan pemerintah. Jika akta yang dibuat mengakibatkan kerugian atau pelanggaran hukum, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban. Jika tanah yang dinyatakan dalam akta ternyata merupakan lahan sawah dilindungi dan tidak sesuai dengan peraturan, notaris dapat menghadapi tuntutan hukum dari pihak-pihak yang dirugikan atau tindakan administratif dari otoritas yang berwenang.

## **B. Saran**

1. Tingkatkan kembali sinergi antara BPN sebagai perancang Kebijakan LSD dengan Pemerintah Daerah sebagai penyelenggara pemerintahan di daerah yang paling memahami kondisi wilayahnya, sehingga kebijakan yang

diterbitkan dari pusat tidak bertentangan dengan kebijakan pembangunan wilayah daerah.

2. Perlu adanya penerusan kekuasaan dari Menteri ATR/BPN kepada pihak lain untuk pelaksanaan tugas-tugas kepada Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah agar pemberian rekomendasi alih fungsi LSD dapat lebih responsif, efektif dan efisien.
3. Pengembang proyek seperti properti sebaiknya cermat juga waspada dalam menentukan lokasi lahan untuk dijadikan kawasan perumahan agar tidak salah memilih lokasi yang telah ditetapkan sebagai lahan pertanian. Penetapan peta lahan sawah dilindungi tentu akan memperkecil ruang bagi pengembang untuk mendapatkan lahan untuk pembangunan properti.

