

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah yang berada di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kota Padang, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kota Padang didominasi oleh pendekatan terpusat (*top-down*) di mana Kementerian ATR/BPN menjadi penentu utama basis data spasial menggunakan citra satelit, sementara peran pemerintah daerah lebih banyak pada tahap verifikasi faktual di lapangan. Meskipun Kota Padang telah memiliki penetapan luas baku LSD (4.960,76 Ha), implementasinya masih menghadapi tantangan signifikan dalam sinkronisasi antara peta LSD nasional dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) daerah, yang berpotensi menciptakan celah ketidakpastian hukum dalam upaya perlindungan lahan.
2. Pengendalian peralihan hak atas tanah di kawasan LSD di Kota Padang dilaksanakan melalui mekanisme filter berlapis yang menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan sekadar administrator, melainkan sebagai garda terdepan penegakan hukum preventif. Efektivitas pengendalian ini—yang merupakan wujud Teori Perlindungan Hukum sangat bergantung pada

ketegasan penerapan instrumen kunci, yakni: pengecekan status (*due diligence*) yang ketat oleh PPAT, klausul pengikat larangan alih fungsi dalam akta, surat pernyataan kesanggupan dari pembeli, serta kewenangan absolut BPN untuk menolak pendaftaran. Namun, pengendalian ini masih diuji oleh kuatnya tekanan ekonomi pasar properti dan belum optimalnya integrasi data antar-lembaga yang mengancam asas kepastian hukum.

3. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kawasan LSD berbeda secara fundamental dari proses balik nama biasa karena menempatkan kepatuhan terhadap UU PLP2B sebagai titik kontrol utama, yang merefleksikan fungsi publik dari Teori Pendaftaran Tanah. Proses ini melalui tiga tahapan ketat:
 - a. Tahap Pra-Akta PPAT wajib melakukan verifikasi status LSD ke BPN dan menuntut surat pernyataan kesanggupan dari calon pembeli.
 - b. Tahap Pembuatan Akta PPAT wajib mencantumkan klausul eksplisit mengenai status LSD dan larangan konversi dalam akta otentik.
 - c. Tahap Pasca-Akta BPN melakukan verifikasi substantif akhir dan, jika disetujui, membubuhkan notasi permanen status LSD pada sertifikat baru sebagai peringatan hukum yang mengikat pemilik selanjutnya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas dan kendala yang ditemukan di lapangan, peneliti menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada Kementerian ATR/BPN dan Pemerintah Kota Padang (Dinas Pertanian dan Dinas PUPR/Tata Ruang) untuk mempercepat pembangunan dan optimalisasi sistem informasi geospasial yang terintegrasi secara *real-time* ("satu peta"). Hal ini krusial untuk menghilangkan dualisme data antara peta LSD pusat dan tata ruang daerah, sehingga memberikan kepastian data spasial bagi PPAT dan masyarakat sebelum melakukan transaksi.
2. Kepada Kantor Pertanahan Kota Padang untuk menetapkan Prosedur Operasional Standar (SOP) yang lebih ketat dan seragam bagi PPAT dalam mekanisme perolehan Surat Keterangan Status LSD. Disarankan agar SOP tersebut mengharuskan verifikasi lapangan faktual (tidak hanya berbasis peta digital) sebelum penerbitan keterangan status tanah untuk memastikan kondisi riil lahan (beririgasi atau tidak).
3. Kepada Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kota Padang untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap integritas PPAT dalam menjalankan fungsi "filter" perlindungan LSD. Diperlukan penegakan sanksi kode etik yang tegas bagi PPAT yang terbukti lalai melakukan *due diligence* atau

sengaja memfasilitasi transaksi dengan indikasi harga tidak wajar yang mengarah pada niat alih fungsi ilegal.

4. Kepada Pemerintah Daerah Kota Padang

a. Perlu melakukan sosialisasi yang lebih masif, terstruktur, dan tepat sasaran kepada masyarakat pemilik lahan mengenai status, batasan hak, dan konsekuensi hukum kepemilikan tanah di kawasan LSD untuk mengatasi ketidaktahuan publik.

b. Perlu segera merumuskan dan mengimplementasikan mekanisme insentif konkret (misalnya keringanan Pajak Bumi dan Bangunan/PBB atau bantuan sarana produksi) bagi pemilik lahan yang konsisten mempertahankan fungsi sawahnya, guna mengimbangi tekanan ekonomi akibat perbedaan nilai sewa lahan (*land rent*) dibandingkan sektor properti.

