

## **KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK MILIK MELALUI JUAL BELI TERHADAP TANAH YANG BERSTATUS LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN DI KABUPATEN BULELENG**

**Ali Irfan Effendi Rangkuti, Komang Febrinayanti Dantes, Ni Putu Rai Yuliantini**

Universitas Pendidikan Ganesha

*e-mail* : [irfaneffendirangkuti@gmail.com](mailto:irfaneffendirangkuti@gmail.com), [febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id),  
[raiyluliantini@gmail.com](mailto:raiyluliantini@gmail.com)

### **Abstrak**

Pada dasarnya, tanah yang ditetapkan sebagai tanah LP2B dapat dilakukan peralihan hak nya dengan tidak mengubah fungsi tanah. Akan tetapi justru pemilik tanah mengetahui tanah kepemilikannya tersebut ditetapkan sebagai LP2B ketika akan mengurus pendaftaran peralihan hak atas tanah, yakni diketahui melalui mekanisme cek LP2B. Setiap perjanjian jual beli atas tanah dengan tujuan mengalih fungsikan tanah tersebut menjadi batal dikarenakan hasil cek LP2B yang menetapkan tanah tersebut sebagai tanah LP2B. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan suatu pemikiran dan pengetahuan baru kepada pembaca atau masyarakat mengenai kepastian hukum kepemilikan tanah yang ditetapkan sebagai tanah LP2B. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dan bersifat deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik studi dokumen, observasi, dan wawancara digunakan untuk mengumpulkan data. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah non probability sampling dengan bentuk purposive sampling yang berarti penarikan sampel dengan tujuan tertentu. Hasil data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum peralihan hak milik melalui jual beli terhadap tanah yang berstatus lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kabupaten Buleleng. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak didapatkannya kepastian hukum atas kepemilikan lahan yang di golongkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kabupaten Buleleng. Dan dengan mekanisme cek LP2B di Kantor pertanahan dapat memperhambat berlangsungnya suatu perjanjian jual beli atas tanah.

**Kata Kunci** : LP2B, kepastian hukum, peralihan hak milik, alih fungsi lahan pertanian.

### **Abstract**

*In essence, land categorized as LP2B land can be transferred without altering its function. However, when the landowner intends to register the transfer of land rights, they become aware that their land is designated as LP2B through the LP2B check mechanism. Any sale and purchase agreement involving land intended for a change in land function is nullified due to the LP2B check results, which confirm the land as LP2B land. This research aims to present new ideas and knowledge to readers or the public regarding the legal certainty of*

*land ownership designated as LP2B land. The research methodology employed is empirical legal research of a descriptive nature. The study utilizes primary and secondary data, encompassing primary, secondary, and tertiary legal sources. Data collection methods employed include document study, observation, and interviews. Non-probability purposive sampling is employed to select participants, with a specific purpose guiding the sampling process. The qualitative analysis was conducted on the acquired data to determine the level of legal certainty regarding the transfer of property rights through the buying and selling of land categorized as sustainable food farming land in Buleleng Regency. The findings of the research indicate a lack of legal assurance concerning land ownership classified as sustainable food agriculture land in Buleleng Regency. Additionally, the verification process conducted by LP2B at the Land Office can impede the advancement of a land sale and purchase agreement.*

**Keywords :** *LP2B, legal certainty, transfer of ownership rights, conversion of agricultural land functions.*

## **PENDAHULUAN**

Semakin luas lahan pertanian yang berubah fungsi, maka berakibat pada ketahanan pangan suatu daerah mengalami defisit atau berkurang (Suratha, 2014:3). Upaya yang paling mungkin dilakukan untuk menekan alih fungsi lahan tersebut adalah dengan memperlambat dan mengendalikan kegiatan alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian, dengan itu pemerintah membuat kebijakan untuk perlindungan terhadap lahan pertanian melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B).

Selanjutnya terdapat aturan turunan guna memperjelas fungsi dan kedudukan dari Undang-Undang tersebut, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, peraturan ini membahas bagaimana suatu lahan dapat ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan hingga kemudian tata cara peralihan fungsinya. Kemudian terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, peraturan pemerintah yang mewajibkan pemberian insentif kepada petani/ pemilik lahan beserta tata caranya. Dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 Tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, peraturan pemerintah ini memberikan kemudahan akses informasi lahan kepada masyarakat mengenai informasi LP2B. Selanjutnya dalam wilayah Kabupaten Buleleng, terdapat pula Perda yang mengatur bagaimana LP2B ini berlaku dalam wilayah Kabupaten Buleleng, yakni Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Lahan pertanian pangan berkelanjutan merupakan bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional. LP2B diharapkan mampu untuk menghambat laju konversi pengalihan fungsi tanah pertanian ke non pertanian. (Pitaloka, 2020:58).

Menyoroti aktivitas jual beli tanah yang merupakan salah satu proses dari peralihan hak milik atas tanah, diperlukan kepastian hukum sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah terlebih apabila tanah tersebut mendapatkan status tanah LP2B. Dalam proses jual beli tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting terkait dengan pembuatan akta jual beli. Adanya PPAT dapat dengan mudah mendaftarkan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli, sehingga hak atas tanah yang diperoleh itu bisa mendapatkan jaminan

kepastian hukum. Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang”. Pasal 23 ayat (1) UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik, peralihan dan pembebanan hak, yang sah dari masyarakat.

Pada umumnya pembeli memberikan surat kuasa kepada pegawai PPAT untuk memproses peralihan hak milik tanah tersebut. Dalam hal proses peralihan hak milik yang dilakukan oleh staf PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, terdapat mekanisme pengecekan status tanah (cek LP2B) untuk mengetahui apakah lahan atau tanah yang ditransaksikan tersebut tergolong kedalam LP2B atau tidak. Mekanisme ini akan menghasilkan dua kemungkinan, yang pertama bahwa tanah yang ditransaksikan tersebut tergolong kedalam LP2B dan yang kedua bahwa tanah yang ditransaksikan tersebut tidak tergolong kedalam LP2B. Hal ini justru memberatkan para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan tujuan pembeli untuk mengalihfungsikan tanah tersebut. Dalam Pasal 64 ayat 3 Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bahwa “Setiap orang yang memiliki Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat mengalihkan kepemilikan lahannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah fungsi lahan tersebut sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan”. Maka dari itu kepemilikan lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihkan semasih tidak merubah fungsi lahan pertanian tersebut. Namun dengan sistem informasi atau pemberitahuan hanya melalui mekanisme cek LP2B pada proses peralihan hak milik sangat memperlambat suatu proses peralihan milik melalui jual beli atas tanah. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 Tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan telah memudahkan bahwa dalam Pasal 33 ayat (1) pada peraturan pemerintah tersebut disebutkan bahwa “Produk informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 dapat diakses, paling sedikit melalui:

- a) media elektronik internet;
- b) media elektronik intranet pusat informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan nasional; dan/atau
- c) media cetak”.

Jadi, menurut aturan tersebut informasi LP2B dapat diakses salah satunya melalui media elektronik, sehingga transaksi jual beli tanah di PPAT dapat berlangsung dengan mudah ketika dapat akses untuk mengetahui terlebih dahulu apakah objek jual beli tersebut tergolong kedalam LP2B atau bukan, sehingga dapat dengan cepat memutuskan kelanjutan atau tidaknya proses jual beli tersebut dilaksanakan. Hal ini tidak jarang terjadinya masalah, yang memperlambat terlaksananya jual beli hingga penerbitan akta. Bahkan dapat ditemukan tanah yang sifatnya bukan lahan pertanian produktif, ketika staf PPAT melakukan cek LP2B di kantor pertanahan, ternyata tanah tersebut mendapatkan status LP2B. Seperti yang terjadi di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn., adanya transaksi jual beli tanah yang sifatnya dilapangan merupakan tanah lapang dan kering (*non produktif*) ketika akan dilakukannya peralihan hak dan melalui proses cek LP2B di kantor pertanahan, ternyata lahan tersebut tergolong LP2B tanpa diketahui sebelumnya oleh pemilik tanah. Sedangkan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan *junto* Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, pemilik tanah seharusnya mengetahui jika tanah tersebut mendapatkan status LP2B salah satunya melalui pemberian insentif oleh pemerintah untuk mengelola tanah pertanian pangan tersebut. Hal ini sempat menimbulkan

perdebatan antara kantor pertanahan dan pemilik lahan bersama PPAT, sehingga dilakukan proses mediasi antara pemilik tanah dan pegawai kantor pertanahan yang pada akhirnya status LP2B pada sebidang tanah tersebut dicabut yang disebabkan oleh tidak tepatnya tanah tersebut diletakkan sebagai LP2B. Oleh karena itu, perlu untuk dilakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Terhadap Tanah Yang Berstatus Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Di Kabupaten Buleleng”

## **METODE PENELITIAN**

Kajian penelitian ini menggunakan studi hukum empiris, yakni jenis studi hukum yang menganalisis penerapan hukum secara praktis dalam masyarakat. Fokus penelitiannya adalah bagaimana hukum bekerja dalam masyarakat (Ali dan Heriyani, 2012:2). Penelitian ini memiliki sifat penelitian deskriptif, dimana memiliki sasaran dalam menganalisis dan menggambarkan situasi saat ini secara objektif dan komprehensif untuk mencapai hasil yang tepat. Proses penelitian meliputi proses mengumpulkan data, klasifikasi data, analisis data, juga penarikan simpulan dan masukan (Ishaq, 2017:20). Terdapat dua macam data yang digunakan, yakni data primer yang bersumber secara langsung dari Kantor Notaris I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng melalui observasi dan wawancara dengan informan. Dan data sekunder yang terdiri dari beberapa bahan hukum.

Teknik pengambilan sampel yang dipergunakan pada studi ini yakni *non probability sampling* melalui bentuk *purposive sampling* yang berarti penarikan sampel dengan tujuan tertentu (Diantha, 2016:198). Dalam hal ini tidak ditentukan jumlah pasti sampel yang diperlukan untuk mewakili populasi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Yang Berstatus Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan**

Penelitian pada Kantor Notaris I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. dan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dilaksanakan melalui wawancara terhadap para pihak yang berkaitan, ada pula yang dijadikan narasumber dalam studi ini yakni Bapak I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT yang menangani berbagai peralihan hak atas tanah di Kabupaten Buleleng, dan Tira Lestari sebagai staf Notaris pada urusan pertanahan. Kemudian terdapat pula informan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yakni Bapak Gede Edi Arnawan, S.H. selaku Pengelola Data Pertanahan Seksi Penataan dan Pemberdayaan, dengan itu maka diperoleh beberapa hasil penelitian yaitu:

Belum terdapat kejelasan mengenai penetapan lahan milik masyarakat menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kabupaten Buleleng. Bahwa sering kali terjadi, suatu lahan yang tidak memenuhi kriteria lahan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan, ketika lahan tersebut akan dialihkan kepemilikannya terdapat mekanisme cek LP2B di kantor pertanahan, yang kemudian hasilnya lahan tersebut ditetapkan sebagai lahan LP2B dan kemudian tidak dapat dialihkan. Kemudian lebih lanjut mengenai kepemilikan tanah yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat untuk dialihkan haknya semasih tidak melakukan alih fungsi. Hal ini sebagaimana yang tertuang pada pasal 64 Perda Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa, setiap orang yang memiliki lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat mengalihkan kepemilikan lahannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah fungsi lahan tersebut sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan. Namun terkait pelarangan alih fungsi ini pun juga diatur pelaksanaannya bahwa suatu lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dilakukannya alih fungsi lahan dengan syarat-syarat seperti kepentingan umum, pengadaan tanah. dan terjadinya bencana alam.

Pada dasarnya kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang berstatus lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak jauh berbeda dengan kepemilikan tanah biasa (bukan

merupakan lahan pertanian pangan berkelanjutan) baik dalam hal pendaftaran perolehan hak milik, hingga pada proses peralihan hak kepemilikannya. Namun tanah dengan status LP2B ini mendapatkan keistimewaan khusus dari pemerintah. Keistimewaan yang didapat ini oleh karena peruntukan lahan yang digunakan hanya sebagai lahan pertanian pangan yang kemudian dengan tujuan membuat suatu wilayah dapat membangun swasembada dan ketahanan pangan pada wilayah tersebut.

Sebagaimana hasil wawancara dengan Notaris I Kadek Dony Hartawan, bahwa perolehan status LP2B pada tanah atas kepemilikan perseorangan masih belum jelas. Diketahui dari seluruh transaksi peralihan hak atas tanah di kantor notaris I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. bahwa setiap tanah yang akan dilakukan proses peralihan hak, akan dilakukan mekanisme cek LP2B di kantor pertanahan. Hal ini dinilai merugikan pemilik tanah, sebab pemilik tanah tidak pernah mengetahui sebelumnya apabila tanah kepemilikannya itu berstatus LP2B. Kerugian ini bermula pada sistem informasi lahan LP2B yang belum berjalan yakni terkait dengan akses produk informasi lahan pangan berkelanjutan. Sebagaimana diatur pada pasal 33 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 Tentang Sistem Informasi Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, bahwa Produk Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat diakses, paling sedikit melalui:

- a) media elektronik internet;
- b) media elektronik intranet Pusat Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan nasional; dan/atau
- c) media cetak.

Menurut keterangan dari staf Notaris I Kadek Dony Hartawan pada bidang urusan kantor pertanahan, Tira Lestari, bahwa yang selama ini terjadi setiap tanah yang ditetapkan sebagai tanah LP2B justru baru diketahui saat akan dilaksanakannya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Lebih lanjut Tira Lestari menjelaskan bahwa dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, dilakukan terlebih dahulu cek LP2B yang kemudian dengan mekanisme tersebut menghasilkan surat keterangan ditetapkannya tanah tersebut sebagai tanah LP2B. Selanjutnya tanah yang ditetapkan sebagai tanah LP2B tersebut tidak dapat dialihkan hak-nya atau tidak dapat melanjutkan pendaftaran peralihan hak dikarenakan tujuan pihak pembeli membeli tanah tersebut adalah untuk membangun perumahan (alih fungsi lahan).

Menyambung keterangan Tira Lestari, Notaris I Kadek Dony Hartawan menjelaskan lebih lanjut bahwa sebelum staf notaris menerima kuasa untuk mengurus peralihan hak milik atas tanah untuk kepentingan akta jual beli, seharusnya notaris bahkan pemilik tanah sudah tahu terlebih dahulu melalui sistem informasi lahan yang dikenakan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan. Sehingga Notaris/PPAT dan pemilik tanah bisa menentukan untuk dapat atau tidaknya tanah ini dijual belikan. Sedangkan yang terjadi tidak demikian, tidak ada sistem informasi yang dimaksud oleh Undang-Undang LP2B dan mekanisme seperti ini sangat memperlambat transaksi jual beli di kantor Notaris/PPAT dan juga merugikan penjual dan pembeli baik itu dalam hal waktu, ekonomi, ketidaktahuan kepemilikan tanah yang berstatus LP2B, insentif yang tidak didapat, dan sebagainya. Pemilik tanah tidak pernah mengetahui sebelumnya bahwa tanah yang dimilikinya itu adalah tanah yang ditetapkan sebagai lahan LP2B. ini tentu merugikan, Insentif sebagaimana yang dijamin oleh Undang-Undang dan Perda Buleleng tentang LP2B ini juga tidak didapatkan.

Dalam penerapannya, cara-cara mengakses produk informasi ini belum berjalan dengan baik sebagaimana hasil wawancara dengan Notaris I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn. bahwa pemilik tanah baru mengetahui lahannya adalah lahan LP2B ketika ingin dilakukan peralihan hak atas tanahnya tersebut. Lebih lanjut data yang terdapat pada produk informasi lahan tersebut diatur dalam Pasal 66 ayat 3 Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa Data Lahan dalam Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan paling sedikit memuat informasi tentang:

- a) fisik alamiah;
- b) fisik buatan;
- c) kondisi sumber daya manusia dan sosial ekonomi;
- d) status kepemilikan dan/atau penguasaan;
- e) luas dan lokasi Lahan; dan
- f) jenis komoditas pangan tertentu yang bersifat Pangan Pokok.

Sebagaimana juga hasil wawancara dengan Pengelola Data Pertanahan Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, bahwa peta terkait LP2B ini sedang dipersiapkan sehingga belum dapat terintegrasi pada layanan sistem informasi dan juga peta dalam media cetak dan internet.

Selain sistem informasi, dalam rangka pengendalian LP2B ini sebagaimana yang diamanatkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, bahwa pemerintah daerah wajib melaksanakan pemberian insentif pada pemilik lahan LP2B dalam rangka pengendalian lahan pertanian pangan berkelanjutan. Insentif ini sebagaimana yang disebutkan pada pasal 43 ayat 1 berupa :

- a) keringanan pajak bumi dan bangunan;
- b) pengembangan infrastruktur pertanian;
- c) pembiayaan penelitian dan pengembangan benih dan varietas unggul;
- d) kemudahan dalam mengakses informasi dan teknologi;
- e) penyediaan sarana dan prasarana produksi pertanian;
- f) jaminan penerbitan sertifikat bidang tanah Pertanian Pangan melalui pendaftaran tanah secara sporadis dan sistematis; dan/atau
- g) penghargaan bagi Petani berprestasi tinggi.

Menurut hasil wawancara dengan Notaris I Kadek Dony Hartawan, bahwa insentif LP2B yang dimaksud juga tidak berjalan. Baik itu keringanan pajak hingga pada penyediaan sarana prasarana dan alat produksi pertanian. Hal ini diketahui dari masyarakat pemilik tanah yang melakukan transaksi peralihan hak milik di kantor notaris I Kadek Dony Hartawan yang kemudian diletakkan status LP2B pada tanah kepemilikannya tersebut. Lebih lanjut Notaris I Kadek Dony Hartawan menyampaikan wajar saja jika pemilik tanah tidak menerima insentif, sebab status LP2B pada tanah kepemilikannya tersebut justru baru diketahui pada saat ingin mengalihkan hak atas tanah nya. Contoh saja salah satu klien yang bertransaksi di kantor Notaris PPAT I Kadek Dony Hartawan, Wayan Oto yang tanah nya mendapat status LP2B yang diketahuinya saat akan mengalihkan hak atas tanahnya. Wayan Oto tidak pernah merasa mendapatkan insentif dari pihak pemerintah, baik fasilitas dan alat penunjang pertanian atau bahkan pemotongan pajak bumi dan bangunan sekalipun.

Kepastian hukum mengacu pada penerapan hukum yang jelas, tegas, dan konsisten, yang penegakannya tidak dipengaruhi oleh keadaan subjektif (Lamandasa, 2011:2). Untuk mencapai kepastian hukum, setidaknya harus didukung oleh unsur-unsur berikut (Kamal, 2011:53) :

- a) substansi hukum
- b) aparaturnya hukum, dan
- c) budaya hukum.

Kepastian hukum merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, karena memberikan justifikasi terhadap tindakan sewenang-wenang, artinya individu akan memperoleh hasil yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara normatif, kepastian hukum mensyaratkan tersedianya peraturan hukum yang secara operasional mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan hukum perlu ditegakkan secara konsisten dan koheren dengan sumber daya manusia pendukungnya (Muhammad Insan, 2009:14). Kepastian hukum yang sejati ada ketika peraturan hukum dilaksanakan sesuai

dengan prinsip dan norma hukum. Kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum harus diselaraskan. Kepastian hukum seharusnya tidak semata-mata bersandar pada “*law in the books*”, melainkan kepastian hukum yang sejati tercapai ketika kepastian yang terkandung dalam “*law in the books*” itu ditegakkan secara efektif sesuai dengan asas dan norma hukum untuk menegakkan keadilan (Mario Juliano, 2019:15).

Dalam kepemilikan tanah yang menyanggah status LP2B yang tidak mendapatkan kemudahan akses informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dikenakan pada lahan kepemilikannya serta tidak adanya pendapatan insentif yang diberikan karenanya merupakan bentuk tidak terimplementasikannya dengan baik asas kepastian hukum dalam perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kabupaten Buleleng. Hal ini disebabkan oleh ketiadaan peta terkait LP2B ini, yang menurut Pengelola Data Pertanahan Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sedang dipersiapkan sehingga belum dapat terintegrasi pada layanan sistem informasi dan juga peta dalam media cetak dan internet.

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa hukum harus dilihat sebagai suatu sistem hukum yang terdiri dari tiga komponen. Komponen-komponen tersebut adalah (Soekanto, 2014:5) :

- a) Substansi hukum (*legal substance*), yaitu aturan-aturan dan norma-norma umum.
- b) Struktur hukum (*legal structure*), yaitu penegak hukum seperti polisi, jaksa, hakim dan pengacara serta institusi yang melahirkan produk-produk hukum.
- c) Budaya hukum (*legal culture*), yaitu meliputi ide-ide, pandangan-pandangan tentang hukum, kebiasaan-kebiasaan, cara berpikir dan berlaku, merupakan bagian dari kebudayaan pada umumnya, yang dapat menyebabkan orang mematuhi atau sebaliknya, menyimpangi apa yang sudah dirumuskan dalam substansi hukum.

Adapun menurut Soerjono Soekanto, bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi penegakan hukum, yaitu:

- a) Faktor hukumnya sendiri, yang terkait dengan peraturan perundang-undangan;
- b) Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum;
- c) Faktor sarana maupun fasilitas, yang mendukung penegakan hukum;
- d) Faktor masyarakat, yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku;
- e) Faktor kebudayaan, yaitu sebagai hasil kerja, cipta dan rasa yang dilandasi pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Berdasarkan kedua pandangan tersebut di atas maka kebijakan untuk melindungi lahan pertanian pangan berkelanjutan sebenarnya merupakan langkah awal yang memerlukan tindakan lanjutan yaitu bagaimana substansi ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 dan Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 itu dimaknai secara menyeluruh terutama berkaitan dengan politik hukum dan tujuan pembentukan hukum. Karena bila hukum itu dibentuk, hukum tersebut harus dapat ditegakkan dan mampu mengemban misi hukum dalam memberi kepastian, kemanfaatan sekaligus membawa keadilan. Dalam hal kaitannya dengan sarana prasana sebagai perangkat pendukung penegakan hukum, Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, dibutuhkan data peta pendukung yang kemudian dapat terintegrasi dengan sistem informasi sehingga dapat diakses dengan mudah dan diketahui oleh masyarakat khususnya para pemilik lahan yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan. Dengan peraturan hukum yang telah disahkan sebagai peraturan daerah Kabupaten Buleleng tanpa pelaksanaan sebagaimana yang disebut diatas adalah bentuk tidak terlaksananya kepastian hukum khususnya pada pemilik lahan yang ditetapkan lahannya sebagai lahan LP2B.

## **Implementasi Proses Jual Beli Tanah Yang Berstatus LP2B Di Kabupaten Buleleng**

Transaksi jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian/kontrak yang diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Mengenai jual beli tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak menyanggupi untuk menyerahkan tanah, sedangkan pihak lain pihak setuju untuk membayar harga yang telah ditentukan. Setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan, jual beli dianggap telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi meskipun telah terjadi jual beli, belum terjadi peralihan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli. Peralihan hak itu masih memerlukan perbuatan hukum lain, yaitu peralihan hak yang diatur dengan ketentuan lain.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dibuatnya akta jual beli tanah dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan hak atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan :

1. Hak atas tanah demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat hak atas tanah serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut mengenai hapusnya.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber data untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang merupakan landasan yang kuat untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang bersangkutan (Harsono, 1999). PPAT juga bertanggung jawab untuk memeriksa persyaratan sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, termasuk memverifikasi data yang tercantum dalam sertifikat dengan daftar yang tersedia di Kantor Pertanahan. (Penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Serta Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyempatkan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya”.

Dalam hal pemindahan/peralihan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis.
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak.
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- e. Izin pemindahan hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea tersebut terutang.

- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Tanah yang menyanggah status LP2B dapat dialihkan kepemilikan hak nya, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 64 ayat 3 Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bahwa “Setiap orang yang memiliki Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dapat mengalihkan kepemilikan Lahannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah fungsi Lahan tersebut sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan”. Artinya, kepemilikan lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihkan semasih tidak merubah fungsi lahan pertanian tersebut. Dalam penerapannya justru dalam peralihan hak atas tanah yang mana tanah tersebut merupakan tanah dengan status pertanian, akan melalui suatu mekanisme sebagai cek LP2B di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Mekanisme cek LP2B di Kantor Pertanahan adalah mekanisme yang sangat berpotensi membuat suatu perjanjian jual beli atas tanah dapat terhambat. Suatu perjanjian jual beli tanah dapat terjadi diawali dengan *consensus* para pihak sehingga dengan itu para pihak bersepakat untuk menghadap ke PPAT untuk membuat akta jual beli tersebut dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah nya tersebut. Namun dalam proses pembuatan akta, apabila tanah tersebut merupakan tanah pertanian dan akan dibeli dengan tujuan mengalih fungsi lahan tersebut, terlebih dahulu dilaksanakan Cek LP2B. Lalu dengan dikeluarkannya hasil bahwa lahan tersebut merupakan lahan LP2B, maka perjanjian menjadi batal. Sehingga didapati kerugian-kerugian para pihak dan PPAT dalam pengurusan upaya peralihan hak atas tanah tersebut.

Mekanisme Cek LP2B merupakan mekanisme yang tidak dijelaskan dalam rumpun peraturan LP2B, baik dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 sampai dengan Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021. Bahwa untuk mengetahui suatu lahan diletakkan status LP2B, menurut Pasal 6 ayat 1 Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Pemerintah Daerah menyelenggarakan Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dapat diakses oleh masyarakat. Kemudian masih dengan pasal yang sama pada ayat 2 nya dijelaskan informasi tersebut paling sedikit memuat data Lahan tentang:

- a. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- b. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- c. Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan; dan
- d. tanah terlantar dan subjek haknya.

Berdasarkan peraturan tersebut diatas, suatu lahan yang dikenakan sebagai lahan LP2B dapat diketahui dengan cara mengakses sistem informasi yang diselenggarakan oleh Pemerintahan Daerah. Adapun cara-cara mengakses nya telah dijeaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 Tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bahwa Produk Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tersebut dapat diakses, paling sedikit melalui:

- a. media elektronik internet;
- b. media elektronik intranet Pusat Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan nasional; dan/atau
- c. media cetak.

Rumpun Peraturan Perundang-undangan mengenai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ini telah menyediakan cara-cara mudah untuk pelaksanaan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Sehingga dengan akses informasi yang mudah tersebut, jual beli lahan LP2B dapat terlaksana dengan baik sebab telah diketahui terlebih dahulu oleh pemilik lahan bahwa lahannya tersebut merupakan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sehingga dalam jual beli nya, ia telah mengetahui bahwa lahan tersebut dapat dialihkan namun

tidak boleh dialihfungsikan.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Berdasarkan dengan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan diperoleh kesimpulan bahwa:

- 1) Kepastian Hukum Kepemilikan Lahan Pertanian Pangan berkelanjutan di Kabupaten Buleleng belum berjalan dengan maksimal, khususnya mengenai insentif bagi pemilik lahan dan sistem informasi lahan yang dapat diakses melalui media internet dan cetak. Sistem Informasi dan insentif tersebut belum didapatkan oleh pemilik tanah yang berstatus lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- 2) Implementasi proses jual beli tanah yang berstatus Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan dengan melalui mekanisme cek LP2B pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk mengetahui suatu tanah tersebut tergolong kedalam LP2B atau tidak. Hal ini berpotensi memperlambat berlangsungnya suatu perjanjian jual beli atas tanah. Perjanjian yang telah terjadi sebelumnya dengan tujuan pembeli akan mengalih fungsi tanah yang dibelinya tersebut, menjadi batal dengan hasil mekanisme cek LP2B yang menyatakan tanah yang diperjual belikan tersebut tergolong kedalam tanah LP2B.

### **Saran**

Adapun sebagai penutup dari karya tulis ini, sejumlah saran yang bisa diberikan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng dalam hal penerapan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan adalah sebagai berikut :

- 1) Menyelesaikan Peta dan Pemantauan Lahan  
Sebagai data pegangan serta pedoman untuk menyelenggarakan LP2B, Peta LP2B harus segera diselesaikan dengan melibatkan stakeholder terkait dalam penyusunan peta ini. Kemudian secara berkala dilakukan pemantauan dalam rangka keberlangsungan suatu lahan sebagai LP2B.
- 2) Peraturan Pelaksana  
Perda Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun telah menyebutkan insentif yang berhak didapatkan pemilik lahan yang ditetapkan sebagai LP2B, namun peraturan tersebut belum mengakomodir jumlah secara spesifik insentif yang harus di berikan kepada pemilik lahan. Untuk kepastian hukum, peraturan pelaksana berupa Peraturan Bupati sangat perlu untuk diproyeksikan.
- 3) Sosialisasi dan Sistem Informasi Lahan  
Sosialisasi secara massif kepada masyarakat harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng sebagai bentuk edukasi dan pemberitahuan perlindungan LP2B di Kabupaten Buleleng, setidaknya sosialisasi ini tersampaikan kepada pemilik lahan yang ditetapkan sebagai LP2B. Kemudian menyiapkan akses yang mudah kepada masyarakat untuk mengetahui suatu lahan merupakan LP2B. Kemudahan akses tersebut dapat diberikan dengan penyediaan peta LP2B pada tiap Kantor Desa di wilayah Kabupaten Buleleng dan mengintegrasikan peta lahan pada aplikasi SIKOMANTAP sebagai bentuk pelayanan publik dalam hal penyajian data dan informasi mengenai penetapan LP2B tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir, Muhammad. 2013. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.
- Akadir, Lisa Novita. 2019. "Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Dalam Perlindungan Alih Prodi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha

- Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan”. Jurnal Ius. Vol .7. No. 3.
- Akhmaddhian, Suwari. 2016. "Penegakan Hukum Lingkungan dan Pengaruhnya Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia (Studi Kebakaran Hutan Tahun 2015)." Jurnal Unifikas. Jilid 3. no. 1.
- Ali, Zainuddin. 2018. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H. 2016. Hukum Agraria Indonesia. ed. Tarmizi. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arisaputra, Muhammad Ilham. 2015. “Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kedaulatan Pangan”. Rechtsldee Jurnal Hukum. Vol. 10. No. 1.
- Ayu, Isdiyana Kusuma dan Benny Krestian Heriawanto. 2018 "Perlindungan Hukum terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia." Jurnal Ketahanan Pangan. Jilid II. no. 2.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2010. Tanah untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat. Jakarta: BPN RI.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. 2018. Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif. Depok: Prenadamedia Group.
- Harsono. Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Iqbal, M., dan Sumaryanto, S. (2016). “Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu pada Partisipasi Masyarakat”. Jurnal Analisis Kebijakan Pertanian. Vol. 5 No.2.
- Isdiyana K, Benny Heriawan K. 2018. “Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia”. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang. Vol. 2. No. 2.
- Janti, Gesthi Ika. 2016. “Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Guna Memperkokoh Ketahanan Pangan Wilayah (Studi di Kabupaten Bantul)”. Jurnal Ketahanan Nasional. Vol. 22. No. 1.
- Jazuli, Ahmad. 2017. “Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Yang Berkelanjutan”. Jurnal RechtsVinding Vol. 6. No. 2.
- Julyano, Mario. 2019. “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”. Jurnal Crepido. Vol 1. No 1.
- Khairandy, Ridwan. 2016. Perjanjian Jual Beli. Yogyakarta: FH UI Press.
- Kusniati, Retno. 2013. “Analisis Perlindungan Hukum Penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan” Jurnal Inofatif. Vol.6 No.2.
- Listyawati, Hery. 2010. “Kegagalan Pengendalian Alih Fungsi Tanah dalam Perspektif Penatagunaan Tanah di Indonesia”. Jurnal Mimbar Hukum. Vol. 22, No. 1.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. 2011. Hukum Perikatan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Nurikah, dan Yosi Eka Octavianti. 2021. “Analisis Efektivitas Kebijakan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Terhadap Ketahanan Pangan di Daerah Kabupaten Pandeglang”. Jurnal Yustisia Tirtayasa. Vol. 1. No. 1.
- Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2021 Nomor 4)
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2012 Tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Pitaloka, Endang Dyah Ayu. 2020. “Kebijakan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan

- Berkelanjutan dalam Dimensi Politik Hukum Penataan Ruang”. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan. Vol 8 No 1.
- Purba, Sahat dan Idham. 2021. “Analisis Hukum alih fungsi Tanah pertanian menjadi pembangunan Pemukiman dan Perumahan”. Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum. Vol. 3. No. 2.
- Soekanto, Soerjono. 2014. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sujadi, Suparjo, 2007. “Masalah-Masalah Hukum Aktual dalam Wacana Reformasi Agraria di Indonesia”. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol. 37, No. 1.
- Suratha, I Ketut. 2014 “Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Ketahanan Pangan”. Media Komunikasi Geografi. Vol. 15 No. 2.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)