

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah telah menjadi sumber daya penting dan tak tergantikan yang telah memainkan peran mendasar dalam menopang kehidupan selama rentang sejarah manusia. Ini berfungsi sebagai ruang fisik tempat berbagai aktivitas manusia berlangsung untuk memastikan kelangsungan hidup. Keterlibatan manusia paling awal dengan tanah melibatkan pertanian, karena mengolah tanah menjadi cara awal untuk memanfaatkannya. Namun, seiring bertambahnya populasi dan peradaban yang berkembang, isu-isu mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah telah muncul. Kompleksitas ini berasal dari faktor-faktor seperti pertumbuhan populasi, kemajuan teknologi, dan pola pembangunan yang dinamis. Akibatnya, tujuan awal lahan, terutama untuk kegiatan pertanian, telah berkembang menjadi pemanfaatan multifungsi, melayani berbagai tujuan (Suratha, 2004:1).

Penggunaan lahan yang tidak bijaksana membuat banyak lahan pertanian beralih fungsi secara tidak terkendali. Misalnya, lahan pertanian telah mengalami transformasi yang tidak terkendali, beralih menjadi kawasan pemukiman, kawasan komersial, kawasan industri, dan fungsi lainnya. Sedangkan, lahan pertanian sangat menopang kebutuhan pangan masyarakat. Lahan pertanian memegang peranan penting dalam kelangsungan hidup dan penghidupan masyarakat Indonesia. Lahan pertanian memainkan peran penting di Indonesia karena berfungsi sebagai sumber makanan utama bagi penduduk. Sebagian besar pangan yang dikonsumsi masyarakat Indonesia dihasilkan dari lahan pertanian, yang menunjukkan kontribusi vitalnya terhadap ketahanan pangan. Selain itu, lahan pertanian

memberikan sumber pendapatan bagi petani yang mengandalkan budidaya tanaman dan pemeliharaan ternak untuk mata pencaharian mereka.

Selaras dengan penambahan jumlah penduduk dan berkembangnya masyarakat, lahan pertanian mengalami transformasi dalam pemanfaatan lahan. Awalnya ditujukan untuk pertanian, lahan pertanian semakin banyak dikonversi untuk perumahan, kawasan industri, infrastruktur, dan keperluan lainnya. Tujuan konversi guna mendorong kemajuan pada ekonomi di Indonesia. Realokasi atau perubahan fungsi lahan pertanian merupakan aspek yang tak terhindarkan dari pelaksanaan pembangunan, meskipun menantang. Semakin luas lahan pertanian yang berubah fungsi, maka berakibat pada ketahanan pangan suatu daerah mengalami defisit atau berkurang (Suratha, 2014:3). Salah satu strategi efektif untuk mengurangi konversi lahan pertanian adalah menerapkan langkah-langkah yang memperlambat dan mengendalikan proses. Di Indonesia, pemerintah telah mengambil langkah-langkah untuk menjaga lahan pertanian dan memastikan kelestariannya melalui implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009. Untuk memberikan dukungan dan kejelasan lebih lanjut, diperkenalkan Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2011 yang mengatur tata cara dan proses untuk pengelolaan berkelanjutan lahan agro-pangan. Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 12/2012 memperkenalkan insentif untuk melindungi tanah, termasuk prosedur dan insentif untuk petani kecil dan pemilik tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 menetapkan sistem informasi pertanahan berkelanjutan yang memungkinkan masyarakat untuk mengakses informasi pertanahan. Di tingkat daerah, Kabupaten Buleleng telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2021 yang secara khusus membahas penerapan LP2B di daerah dan bertujuan untuk

meningkatkan perlindungan lahan pertanian berkelanjutan di Kabupaten Buleleng.

Pembentukan LP2B dari pemerintah bertujuan untuk melindungi dan mengembangkan kawasan pertanian tertentu secara konsisten. Tujuan utamanya adalah untuk memastikan produksi tanaman pangan esensial yang berkelanjutan, yang mengarah pada swasembada, keamanan, dan kedaulatan pangan nasional. Implementasi LP2B mencakup berbagai tujuan seperti mengamankan lahan pertanian, menjamin ketersediaan kawasan pertanian berkelanjutan, mendorong swasembada pangan, meningkatkan ketahanan pangan dan mengurangi kerugian, mengamankan hak kepemilikan lahan petani, meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan petani dan masyarakat desa, memberdayakan petani, menciptakan kesempatan kerja yang berkualitas, menjaga keseimbangan ekologis, dan merevitalisasi sektor pertanian, dilakukan melalui LP2B. Sistem ini dikembangkan untuk secara efektif mengatur konversi lahan pertanian menjadi tujuan non-pertanian (Pitaloka, 2020:58).

Menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, khususnya yang menyangkut tanah berstatus LP2B, merupakan hal yang sangat penting. Kerangka hukum jual beli tanah, termasuk peralihan hak atas tanah, diatur Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Ketentuan ini memungkinkan peralihan hak atas tanah melalui banyak tahap, seperti perjanjian jual beli, pertukaran, hibah, hibah wasiat, hibah adat, dan tindakan lain yang bertujuan mengalihkan kepemilikan dan hak kontrol. Tata cara dan peraturan khusus yang mengatur transaksi tersebut dituangkan dalam peraturan pemerintah.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Untuk menjamin keabsahannya, setiap

perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah, baik yang menyangkut jual beli, hibah, penyertaan modal dalam suatu perusahaan, atau perbuatan hukum lainnya, harus diproses oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, kecuali dalam hal pelelangan. Selain itu, sesuai Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pengalihan, pengakhiran, atau pembebanan hak atas tanah harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Syarat pendaftaran ini merupakan bukti yang kuat tentang sahnya dan pengakuan umum atas berakhirnya hak milik, peralihan hak, dan pembebanan tanah. Dengan mencatatkan transaksi-transaksi tersebut, maka transparansi, kepastian hukum, dan dasar yang dapat diandalkan untuk menetapkan dan mengukuhkan hak atas tanah di wilayah publik dapat terjamin.

Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting pada transaksi jual beli tanah, khususnya dalam pembuatan akta jual beli. Keikutsertaan PPAT sangat memudahkan proses pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh melalui transaksi tersebut, sehingga menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah yang diperoleh. Dalam banyak kasus, pembeli memberikan surat kuasa kepada PPAT untuk menangani penyelesaian hak milik. Namun perlu diketahui bahwa peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng diatur dengan aturan dan prosedur tersendiri. Ada mekanisme untuk memverifikasi status tanah, termasuk memeriksa apakah diklasifikasikan sebagai LP2B atau tidak. Mekanisme verifikasi menghasilkan dua skenario potensial: apakah tanah yang terlibat dalam transaksi diklasifikasikan sebagai LP2B atau tidak. Hal ini mengakibatkan tanggung jawab tambahan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, terutama jika pembeli berniat untuk

memodifikasi tanah tersebut. Menurut Pasal 64 Ayat 3 Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 4 Tahun 2021, pemilik Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan berhak mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah peruntukan tanahnya sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Ketentuan ini memungkinkan pengalihan kepemilikan lahan sambil memastikan penggunaan lahan yang berkelanjutan untuk tujuan pertanian berkelanjutan. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut diperbolehkan sepanjang fungsi pertanian tanah tersebut tetap dipertahankan. Namun, hanya mengandalkan mekanisme inspeksi LP2B untuk mendapatkan informasi atau mengajukan permintaan selama proses pengalihan kepemilikan tanah menimbulkan tantangan yang signifikan untuk jual beli tanah. Untuk menjawab permasalahan tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Peraturan ini menekankan pentingnya memfasilitasi informasi yang komprehensif mengenai aspek hukum lahan pertanian berkelanjutan, termasuk status, kondisi, dan batas-batasnya. Pasal 33 Ayat (1) menggarisbawahi perlunya suatu sistem informasi yang menyediakan data lahan pertanian berkelanjutan yang dapat diakses dan dipercaya. Sistem ini memastikan transparansi dan kejelasan mengenai aspek hukum dari tanah tersebut. Peraturan tersebut menggarisbawahi pentingnya membangun sistem informasi yang memungkinkan data yang dapat diakses dan dapat diandalkan terkait dengan lahan pertanian berkelanjutan melalui:

- a. Masyarakat dapat mengakses platform online atau website yang menawarkan informasi tentang lahan pertanian berkelanjutan melalui internet.
- b. Pusat informasi tentang pertanian pangan berkelanjutan nasional bisa diakses lewat media elektronik dalam jaringan terbatas.
- c. Informasi juga dapat diperoleh melalui media cetak tradisional seperti surat kabar atau majalah.

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 ke dalam 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. Ketika dilakukannya transaksi jual beli tanah pada Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn., diketahui dalam pemeriksaan LP2B yang dilakukan oleh kantor pertanahan bahwa tanah yang dialihkan tergolong sebagai LP2B, tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Situasi ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan juncto Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pemberian Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, terdapat ketentuan tertentu untuk menjaga dan memberikan insentif perlindungan lahan tersebut, 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. Maka dari itu dilihat penting diangkat sebuah penelitian yakni berjudul:

“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK MELALUI JUAL BELI TERHADAP TANAH YANG BERTATUS LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN”

1.2 Identifikasi Masalah

Pada konteks latar belakang, beberapa identifikasi terkait masalah dalam penelitian, diantaranya:

1. Sesuai penetapan LP2B (Lahan Pertanian Berkelanjutan) yakni pemilik tanah, didasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Tanah tidak mendapatkan insentif apapun.
2. Penempatan status LP2B tidak efektif dilaksanakan sebagaimana dimaksud.
3. Kesulitan mungkin timbul dalam melakukan akad jual beli karena terkendala dalam mengakses proses verifikasi LP2B yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

1.3 Pembatasan Masalah

Kajian ini mempunyai batasan, antara lain implementasi regulasi yang kurang memadai berkaitan pada lahan pertanian pangan berkelanjutan, menyebabkan tertundanya transaksi pertanahan di Kantor PPAT. Oleh karena itu, jaminan kepastian hukum dalam peralihan hak milik saat transaksi jual beli tanah menyangkut status tanah pertanian berkelanjutan menjadi persoalan krusial yang perlu mendapat perhatian.

1.4 Rumusan Masalah

Mempertimbangkan konteks sebelumnya, berbagai rumusan masalah dinyatakan:

1. Bagaimana kepastian hukum pemilik tanah yang berstatus LP2B ?
2. Bagaimana implementasi peralihan hak milik melalui jual beli terhadap tanah yang berstatus LP2B di Kabupaten Buleleng ?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Penelitian hukum ini bertujuan memberikan pandangan dan wawasan baru bagi pembaca maupun masyarakat umum mengenai peralihan hak milik atas tanah yang tergolong LP2B.

2. Tujuan Khusus

- 1) Untuk melakukan kajian dan analisis secara mendalam tentang kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah berstatus LP2B,
- 2) Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan proses jual beli tanah

berstatus LP2B khusus di Kabupaten Buleleng,

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaatnya diklasifikasikan ke dalam aspek teoritis dan praktis, dengan tujuan memberikan kontribusi yang berharga dan memberikan berbagai manfaat. Manfaat yang diharapkan:

1. Manfaat Teoritis

Temuan penelitian ini dimaksudkan untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman mahasiswa dan masyarakat umum tentang pengalihan hak milik dalam rangka jual beli tanah dengan peruntukan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

2. Manfaat Praktis

1) Bagi Penulis

Berpotensi memberikan kontribusi yang besar bagi pemahaman dan pengetahuan pribadi penulis tentang pentingnya menjamin kepastian hukum peralihan hak milik pada saat melakukan jual beli tanah yang ditetapkan sebagai tanah pertanian berkelanjutan. Temuan penelitian ini dapat menjadi panduan berharga bagi penulis dalam proses pembelajaran mereka, memberikan mereka pemahaman yang lebih dalam dan menjadi landasan untuk eksplorasi dan studi lebih lanjut.

2) Bagi Pemerintah

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan manfaat bagi pemerintah dengan menawarkan pengetahuan dan wawasan untuk menjawab permasalahan yang teridentifikasi dalam penelitian. Dengan mengatasi permasalahan

tersebut, khususnya terkait dengan peran PPAT dalam pengalihan hak atas tanah, penelitian ini dapat berkontribusi untuk memfasilitasi dan meningkatkan efisiensi transaksi tanah.

3) Bagi Masyarakat

Penelitian ini bertujuan untuk memberi manfaat bagi masyarakat, penelitian hukum ini berpotensi memberikan kontribusi yang signifikan bagi pemahaman dan pengetahuan pribadi penulis tentang pentingnya jaminan kepastian hukum dalam peralihan hak milik saat jual beli tanah yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan.

