



Constituto: Jurnal Riset Hukum Kenegaraan & Politik

P-ISSN: 2961-9238 / E-ISSN: 2961-8983

Volume 5, Nomor 1, Januari - Juni 2026

<https://ejournal.staindirundeng.ac.id/index.php/constituo>

Jual Beli Dan Pemanfaatan Lahan Sawah Dilindungi Di Desa Sibang Gede Kabupaten Badung

Nyoman Gede Swadana¹, I Made Suwitra², Putu Ayu Sriasih Wesna³

^{1,2,3} Universitas Warmadewa, Bali, Indonesia

Email: nyomangswadana@gmail.com¹, madesuwitra27@gmail.com²,
ayuwesna@gmail.com³

Abstrak

Urgensi penelitian untuk menemukan kepastian dan perlindungan atas lahan sawah dilindungi di Desa Sibang Gede, Kecamatan abiansemal, Kabupaten Badung. Jual-beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling umum dikenal dalam hukum perdata. Pengertian jual-beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penelitian ini membahas dua permasalahan yaitu: 1. Bagaimana Proses Jual-Beli hak atas tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi di Desa Sibang Gede, Kabupaten Badung?, 2. Bagaimana Pemanfaatan Hak Atas lahan sawah dilindungi di Desa Sibang Gede, Kabupaten Badung?. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses jual-beli tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi tetap dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan hukum agraria, khususnya melalui akta PPAT. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan adanya transaksi yang tidak memperhatikan status lahan sebagai LSD, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum. Selain itu, pemanfaatan lahan sawah dilindungi di Desa Sibang Gede masih banyak yang tidak sesuai dengan peruntukannya, yaitu dialihfungsikan untuk pembangunan non-pertanian seperti perumahan dan usaha bisnis. Hal ini menunjukkan perlunya pengawasan lebih ketat dari pemerintah dan Masyarakat sendiri untuk lebih mementingkan kelestarian lahan sawah dilindungi.

Kata kunci: Jual Beli, Lahan Sawah Dilindungi, Pemanfaatan lahan

Pendahuluan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai pelaksanaan dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi tertinggi untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air, dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah merupakan bagian penting dari kehidupan manusia, karena tanah merupakan faktor pendukung yang fungsinya tidak hanya terbatas sebagai tempat tinggal untuk manusia tetapi merupakan bagian dari berbagai aktifitas (Hidayat et al., 2023). Upaya dalam melestarikan dan menyeimbangan lingkungan adalah adanya keseimbangan pembangunan di beberapa wilayah, adanya pembangunan yang tidak terencana akan mengakibatkan adanya penyusutan wilayah dan berdampak ketidakseimbangan pada ekosistem lingkungan (Asgar, 2021).

Meningkatnya kebutuhan akan tanah yang diperuntukkan bagi kegiatan pembangunan baik yang dilakukan pemerintah maupun oleh swasta membawa konsekuensi pada pemerintah untuk menyediakan lahan bagi kegiatan tersebut, sementara lahan yang tersedia bersifat terbatas. Keadaan ini memaksa pemerintah untuk melakukan pengambil alihan tanah rakyat. Alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian terjadi secara meluas sejalan dengan kebijaksanaan pembangunan yang menekankan kepada aspek pertumbuhan melalui kemudahan fasilitas investasi, baik kepada investor lokal maupun luar negeri dalam penyediaan tanah.

Alih fungsi tanah yang semula untuk pertanian menjadi tanah non pertanian adalah faktor utama dari semakin sedikitnya tanah pertanian. Selain berkurangnya lahan untuk pertanian, dalam arti untuk menghasilkan bahan-bahan pangan dan menyediakan lapangan pekerjaan sebagai fungsi utama dari tanah pertanian tersebut, maka dapat diartikan pula semakin berkurangnya tanah yang subur akibat pada rusaknya sistem ekosistem yaitu sebagai penyerap/penampung air hujan, pencegah banjir dan erosi dan pelindung atas lingkungan. Semakin seringnya banjir dan tanah longsor adalah salah satu akibat yang disebabkan semakin bertambahnya tanah kritis, baik itu karena pengalihfungsi tanah pertanian menjadi non pertanian ataupun penatagunaan tanah yang tidak tepat dan bertentangan dengan Undang-Undang Tentang Penataan Ruang (Fauziah et al., 2018).

Alih fungsi lahan sawah didefinisikan sebagai perubahan penggunaan lahan sawah menjadi lahan non-sawah, baik secara permanen maupun sementara. Mengatasi permasalahan ini, pemerintah pusat menerbitkan kebijakan Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah (AFLS) sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden

Nomor 4 Tahun 2026 diterbitkan sebagai pengganti Perpres Nomor 59 Tahun 2019 untuk merespons meningkatnya tekanan alih fungsi lahan sawah yang berpotensi mengancam keberlanjutan produksi pangan dan ketahanan pangan nasional. Kebijakan ini bertujuan mempercepat penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), mengendalikan alih fungsi lahan sawah secara lebih efektif, memberdayakan petani, serta menyediakan data lahan sawah yang akurat dan terintegrasi, dimana kebijakan ini merupakan bentuk langkah strategis dan terobosan pemerintah dalam mengendalikan alih fungsi lahan sawah sebagai bagian dari lahan yang dilindungi. Alih fungsi lahan saat ini masih menjadi ancaman serius terhadap upaya peningkatan produksi pertanian, sehingga diperlukan instrument kebijakan yang dapat menjaga keseimbangan pembangunan wilayah melalui penerapapan kebijakan lahan sawah yang dilindungi (LSD) sebagai bentuk pengendalian terhadap alih fungsi lahan pertanian (Purwandari et al., 2025). Berikut beberapa tujuan dari pengendalian alih fungsi lahan, antara lain; Mempercepat penetapan peta lahan sawah yang dilindungi (LSD) guna menjaga ketersediaan lahan sawah untuk memenuhi kebutuhan pangan nasional; mengendalikan laju alih fungsi lahan swah yang semakin pesat; memberdayakan petani agar tidak mengalihfungsikan lahan sawah, dan; menyediakan data serta informasi mengenai lahan sawah sebagai dasar dalam penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Provinsi Bali mengalami permasalahan lahan pertanian yang semakin menyusut dan menyempit ironisnya dibandingkan memperbaiki dan meningkatkan hasil pertanian domestik, jalur impor justru lebih sering diandalkan untuk mengatasi kekurangan pangan. Kondisi pertanian yang memprihatinkan tersebut telah terjadi di Bali, yang menjadi ancaman paling tinggi adalah permukiman dan akomodasi pariwisata dengan tingginya populasi dan/atau penambahan penduduk akibat urbanisasi dan meningkatnya kunjungan wisatawan baik domestik maupun internasional datang ke Bali. Penduduk Bali terus bertambah setiap tahunnya, sehingga kebutuhan perumahan juga meningkat, untuk memenuhi kebutuhan permukiman biasanya terjadi di daerah pinggiran. Badan Pusat statistic (BPS) mencatat jumlah penduduk Bali mencapai 4,32 juta per September 2020 dengan dominasi usia produktif, dari hasil sensus penduduk yang dilakukan BPS tercatat bahwa dalam kurun waktu sepuluh tahun rata-rata pertumbuhan penduduk di Bali sebesar 1,1 persen atau 42.660 per tahun.

Ketidak tegasan pemerintah atau pejabat yang berwenang, memberikan dampak yang sangat buruk akan kondisi pertanian di Indonesia. Sebagaimana yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan berkelanjutan (LP2B) memberikan amanat untuk menjaga lahan pertanian digunakan untuk usaha pertanian yang dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan dan kedaulatan pangan nasional. Manakala pejabat pemerintah memberikan ijin alih

fungsi lahan pertanian tidak untuk kepentingan umum atau negara, maka perbuatan tersebut sebagai bentuk pelanggaran yang dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) dan 73 UU Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. keberadaan regulasi yang mengatur perlindungan lahan sawah belum sepenuhnya mampu mencegah terjadinya praktik jual beli dan pemanfaatan lahan sawah dilindungi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum.

Lahan sawah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup masyarakat di berbagai negara, khususnya di Bali. Problematika hukum dari lahan sawah yang dilindungi (LSD) terkait dengan pemanfaatan lahan, perluasan perkebunan, dan perombakan ekosistem, salah satu penyebabnya karena peraturan pemerintah yang tidak memadai dan pengawasan yang lemah membuat pelaku bisnis dan pengembang tidak memperhatikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, dan lebih memprioritaskan keuntungan ekonomi semata (Erwahyuningrum, 2023). Salah satunya karena peraturan pemerintah yang tidak memadai dan pengawasan yang lemah membuat pelaku bisnis dan pengembang tidak memperhatikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, dan lebih memprioritaskan keuntungan ekonomi. Hal ini tentu saja menimbulkan problematika hukum yang sangat kompleks dan memerlukan solusi yang tepat.

Seiring dengan perkembangan pembangunan nasional dan meningkatnya pertumbuhan penduduk, kebutuhan terhadap lahan untuk kepentingan non-pertanian, seperti permukiman, pariwisata, dan kegiatan usaha lainnya, terus mengalami peningkatan (Dea, 2024). Kondisi tersebut berdampak langsung pada semakin berkurangnya luas lahan pertanian produktif, terutama di daerah-daerah yang mengalami perkembangan ekonomi pesat. Kabupaten Badung sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dan pariwisata di Provinsi Bali menghadapi tekanan yang signifikan terhadap keberadaan lahan sawah. Alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan pembangunan menjadi fenomena yang sulit dihindari dan kerap menimbulkan persoalan hukum maupun sosial di masyarakat.

Untuk mengantisipasi dan menekan laju alih fungsi lahan pertanian, pemerintah telah menetapkan kebijakan perlindungan terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Undang-undang tersebut memberikan landasan hukum yang kuat dalam menetapkan, mengelola, dan melindungi lahan pertanian agar tidak dialihfungsikan secara bebas. Lebih lanjut, pemerintah daerah melalui peraturan daerah dan rencana tata ruang wilayah menetapkan sejumlah lahan sawah sebagai Lahan Sawah Dilindungi (LSD) yang pemanfaatannya dibatasi secara ketat. Penetapan LSD dimaksudkan untuk menjamin

ketersediaan lahan pertanian dalam jangka panjang serta menjaga keseimbangan pembangunan daerah.

Namun demikian, keberadaan regulasi yang mengatur perlindungan lahan sawah belum sepenuhnya mampu mencegah terjadinya praktik jual beli dan pemanfaatan lahan sawah dilindungi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Di Desa Sibang Gede, Kabupaten Badung, masih ditemukan adanya transaksi jual beli lahan sawah yang telah ditetapkan sebagai Lahan Sawah Dilindungi, yang kemudian dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan non-pertanian. Praktik tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan realitas yang terjadi di lapangan. Kesenjangan ini tidak hanya mencerminkan lemahnya penegakan hukum, tetapi juga rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya perlindungan lahan pertanian.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian empiris. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan (Wijaya et al., 2025). khususnya mengenai proses jual beli dan pemanfaatan hak atas lahan sawah dilindungi di desa Sibang Gede, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, peneliti memilih tempat tersebut untuk melakukan penelitian dikarenakan di daerah tersebut banyak terjadi Pembangunan di atas lahan sawah dilindungi seperti perumahan, pertokoan, rumah makan dan yang lainnya, yang mana hal tersebut berdampak pada pemanfaatan lahan sawah dilindungi. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Pendekatan kasus (*Case Approach*) adalah metode studi kasus yang relevan tentunya kasus yang erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat, dengan argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, peneliti mencoba membangun penerapan hukum yang berfokus pada solusi dan jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer berupa, sumber data yang diperoleh langsung dari keterangan atau fakta langsung dilapangan, yakni data yang diperoleh dari lokasi penelitian. Dalam hal ini peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara atau tanya jawab secara langsung dari narasumber berupa keterangan dari hasil wawancara dan kuisisioner. Adapun narasumber yang diwawancarai yaitu pemilik tanah, Pemilik bangunan, petani, dan pengurus Subak lahan sawah dilindungi yang berlokasi di desa Sibang Gede, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, dan juga Notaris dan PPAT. Selanjutnya, Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini Adalah Analisis data kualitatif yang merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan

lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Pembahasan/hasil

A. Proses Jual Beli Lahan Sawah Dilindungi

Jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling umum dikenal dalam hukum perdata. Secara normatif, pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa jual beli melahirkan hubungan hukum timbal balik antara penjual dan pembeli, yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Jual beli hak atas tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat (Nabila Zula, 2024). Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan ketentuan tersebut, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pendaftaran perubahan data kepemilikan tanah pada kantor pertanahan. Secara umum, proses jual beli hak atas tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi di Desa Sibang, Kabupaten Badung dapat dijelaskan melalui beberapa tahapan berikut:

1. Kesepakatan para pihak

Pada tahap ini penjual dan pembeli melakukan kesepakatan mengenai objek tanah, harga, serta syarat-syarat jual beli. Kesepakatan tersebut merupakan bentuk perjanjian yang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

2. Pemeriksaan status tanah

Sebelum dilakukan transaksi jual beli, pembeli biasanya melakukan pengecekan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan untuk memastikan status hukum tanah tersebut. Dalam konteks Lahan Sawah Dilindungi, pengecekan ini dilakukan untuk mengetahui apakah tanah tersebut termasuk dalam kawasan yang ditetapkan sebagai lahan pertanian yang dilindungi oleh pemerintah daerah atau lahan lainnya. Jika tanah tersebut termasuk dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi, maka penggunaannya atau peruntukannya setelah dilakukannya jual beli tetap harus dipertahankan sebagai lahan pertanian dan tidak dapat secara bebas dialihfungsikan menjadi lahan pembangunan.

3. Pemenuhan persyaratan administratif

Para pihak harus melengkapi berbagai dokumen yang diperlukan dalam proses jual beli tanah, antara lain sertifikat hak atas tanah, identitas para pihak, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, serta pembayaran pajak terkait transaksi tanah seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) dari pihak penjual.

4. Pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Setelah semua persyaratan terpenuhi, proses jual beli dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. PPAT kemudian membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti telah dilakukannya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Akta ini merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

5. Pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan

Setelah akta jual beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT wajib menyampaikan akta tersebut beserta dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama sertifikat. Proses ini bertujuan untuk mencatat perubahan pemegang hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat sehingga memberikan kepastian hukum kepada pemilik baru.

Meskipun secara prosedural proses jual beli dapat dilakukan, keberadaan status Lahan Sawah Dilindungi menimbulkan pembatasan dalam pemanfaatan tanah tersebut. Tanah yang termasuk dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi pada prinsipnya harus tetap dipertahankan sebagai lahan pertanian dan tidak dapat dialihfungsikan menjadi lahan pembangunan tanpa melalui prosedur dan izin tertentu dari pemerintah daerah (Sidipurwanti, 2016). Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk menjaga keberlanjutan fungsi lahan pertanian dan mencegah terjadinya alih fungsi lahan yang tidak terkendali. Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak dan kepentingan masyarakat melalui upaya preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran hukum, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa atau pelanggaran yang telah terjadi (Hadjon, 1987). Dalam konteks proses jual beli hak atas tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui adanya berbagai aturan yang mengatur pembatasan penggunaan dan pemanfaatan lahan pertanian. Pemerintah menetapkan kebijakan perlindungan lahan sawah agar tanah pertanian tidak dialihfungsikan secara bebas menjadi kawasan permukiman, pertokoan, rumah makan, atau bangunan komersial lainnya.

Dalam konteks proses jual beli hak atas tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui adanya berbagai aturan yang mengatur pembatasan penggunaan dan pemanfaatan lahan pertanian.

Pemerintah menetapkan kebijakan perlindungan lahan sawah agar tanah pertanian tidak dialihfungsikan secara bebas menjadi kawasan permukiman, pertokoan, rumah makan, atau bangunan komersial lainnya (Sabil et al., 2024).

Proses jual beli hak atas tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi di Desa Sibang, Kabupaten Badung pada dasarnya tetap dapat dilakukan sesuai dengan prosedur hukum pertanahan yang berlaku. Namun demikian, status perlindungan terhadap lahan tersebut menyebabkan adanya pembatasan dalam pemanfaatan tanah, khususnya terkait dengan larangan atau pembatasan alih fungsi lahan menjadi kawasan pembangunan. Oleh karena itu, meskipun kepemilikan tanah dapat beralih melalui mekanisme jual beli, fungsi lahan sebagai lahan pertanian tetap harus dipertahankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bedasarkan perspektif kepastian hukum dan sistem hukum, pengaturan mengenai Lahan Sawah Dilindungi merupakan upaya pemerintah untuk menyeimbangkan antara kepentingan ekonomi masyarakat dengan kepentingan perlindungan lahan pertanian yang memiliki fungsi strategis bagi keberlanjutan pembangunan dan ketahanan pangan, keberadaan regulasi tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum sekaligus menjaga keberlanjutan fungsi lahan pertanian di daerah Kabupaten Badung.

Dalam proses jual beli hak atas tanah, keberadaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum serta tertib administrasi pertanahan (Imelda et al., 2025). Pada prinsipnya, kewenangan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah berada pada PPAT, sedangkan Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik secara umum yang berkaitan dengan perbuatan hukum para pihak. Oleh karena itu, dalam praktik pertanahan seringkali seorang Notaris juga merangkap jabatan sebagai PPAT sehingga dapat menjalankan kewenangan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan (Aroffa & Handayani, 2025).

Dalam konteks jual beli tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi di Desa Sibang Gede, Kabupaten Badung, peran PPAT menjadi sangat penting karena tidak hanya sebatas membuat Akta Jual Beli, tetapi juga memastikan bahwa proses

transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini termasuk memastikan keabsahan dokumen, identitas para pihak, status hukum tanah, serta memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam kondisi sengketa atau memiliki pembatasan tertentu yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah yang menjadi objek transaksi. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar terdaftar secara sah dan tidak sedang dijaminkan atau dibebani hak tanggungan. Dalam hal tanah yang diperjualbelikan merupakan Lahan Sawah Dilindungi, PPAT juga harus memperhatikan ketentuan yang berkaitan dengan perlindungan lahan pertanian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Ketentuan ini menegaskan bahwa lahan pertanian yang telah ditetapkan sebagai lahan pertanian yang dilindungi tidak dapat dengan mudah dialihfungsikan menjadi lahan non-pertanian tanpa melalui prosedur dan persyaratan tertentu.

Dalam proses jual beli tanah Lahan Sawah Dilindungi, peran PPAT merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena PPAT bertugas memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan dan tidak bertentangan dengan kebijakan perlindungan lahan pertanian. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap status hukum tanah, identitas para pihak, serta kelengkapan dokumen yang menjadi dasar transaksi.

Pemeriksaan tersebut sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada penjual maupun pembeli. Dalam praktiknya, PPAT harus memastikan apakah tanah yang diperjualbelikan termasuk dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi dan apakah terdapat pembatasan tertentu dalam pemanfaatannya. Dengan adanya pemeriksaan tersebut, pembeli dapat mengetahui secara jelas kondisi hukum tanah yang akan dibeli sehingga terhindar dari kerugian di kemudian hari.

B. Pemanfaatan Lahan Sawah Dilindungi

Pemanfaatan hak atas Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Desa Sibang, Kabupaten Badung, tidak dapat dilepaskan dari dinamika pembangunan wilayah Bali yang cenderung mengarah pada sektor pariwisata dan permukiman. Kondisi ini menimbulkan tekanan yang cukup besar terhadap keberadaan lahan pertanian, khususnya sawah produktif yang secara normatif telah ditetapkan sebagai lahan yang harus dilindungi. Oleh karena itu, pengaturan mengenai pemanfaatan lahan sawah dilindungi menjadi sangat penting dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan keberlanjutan lingkungan serta ketahanan pangan. Pemanfaatan Lahan Sawah Dilindungi mengacu pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009

tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang menegaskan bahwa lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak boleh dialihfungsikan kecuali dalam keadaan tertentu yang diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memiliki peran dominan dalam mengendalikan penggunaan lahan demi kepentingan umum. Di tingkat daerah, kebijakan tersebut dipertegas melalui Instruksi Gubernur Bali Nomor 5 Tahun 2025 yang secara eksplisit melarang alih fungsi lahan sawah produktif, termasuk yang berada dalam kategori Lahan Sawah Dilindungi.

Pemanfaatan hak atas tanah yang termasuk dalam kategori LSD pada dasarnya masih mempertahankan fungsi utamanya sebagai lahan pertanian. Mayoritas masyarakat memanfaatkan lahan tersebut untuk kegiatan budidaya padi yang menjadi sumber utama penghidupan. Sistem pengelolaan lahan juga masih dipengaruhi oleh kearifan lokal, yaitu sistem subak yang tidak hanya mengatur distribusi air irigasi, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai sosial, budaya, dan religius masyarakat Bali. Di Bali sendiri pemanfaatan lahan sawah dilakukan melalui sistem subak yang merupakan organisasi petani lahan basah yang mendapatkan air irigasi dari suatu sumber bersama, memiliki satu atau lebih pura Bedugul (untuk memuja Dewi Sri, Manifestasi Tuhan sebagai Dewi Kesuburan) serta mempunyai kebebasan dalam mengatur rumah tangganya sendiri maupun dalam hubungannya dengan pihak luar. Selain itu, Subak juga dipimpin oleh ketua adat yang dikenal dengan sebutan Pekaseh, Subak memiliki sistem pengairan (irigasi), dan dengan menggunakan teknologi tersendiri yang kemudian menjadi sebuah kebudayaan Bali (Pitana, 1993).

Pekaseh Pekaseh subak merupakan pemimpin formal dalam struktur organisasi subak di Bali yang memiliki kewenangan untuk mengoordinasikan, mengatur, dan mengawasi seluruh aktivitas pengelolaan irigasi serta kegiatan pertanian anggota subak. Dalam perspektif kelembagaan adat, pekaseh berfungsi sebagai aktor sentral yang menjembatani kepentingan individu petani dengan kepentingan kolektif subak. Kedudukan pekaseh tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencerminkan fungsi sosial, ekologis, dan religius. Dalam fungsi administratif, pekaseh bertanggung jawab atas distribusi air irigasi secara adil dan efisien, serta memastikan pelaksanaan aturan adat (*awig-awig*) oleh seluruh anggota. Dalam fungsi sosial, pekaseh berperan sebagai pemimpin musyawarah yang mengedepankan prinsip kolektivitas dan konsensus dalam pengambilan keputusan. Sementara itu, dalam fungsi religius, pekaseh memimpin dan mengoordinasikan pelaksanaan upacara-upacara pertanian yang berlandaskan pada nilai-nilai kearifan lokal Bali, khususnya prinsip Tri Hita Karana.

keberadaan alih fungsi lahan, khususnya untuk pemukiman, mengindikasikan adanya tekanan ekonomi yang signifikan terhadap keberlanjutan lahan pertanian.

Tingginya harga tanah di Bali menjadi faktor pendorong masyarakat untuk memanfaatkan lahan sawah sebagai tempat tinggal, yang dalam batas tertentu masih dianggap dapat ditoleransi oleh masyarakat adat. Meskipun demikian, alih fungsi lahan untuk kepentingan komersial seperti pembangunan pemukiman, pertokoan, rumah makan, dan usaha lainnya dipandang sebagai ancaman serius terhadap eksistensi lahan pertanian, terutama karena kawasan tersebut termasuk dalam zona hijau yang seharusnya dilindungi.

Pemanfaatan lahan sawah dilindungi di Desa Sibang memiliki dimensi yang lebih luas dibandingkan sekadar aspek ekonomi, dalam praktiknya terdapat kecenderungan terjadinya penyimpangan dalam pemanfaatan lahan. Beberapa pemilik hak atas tanah mulai memanfaatkan lahan untuk kepentingan di luar sektor pertanian, baik secara langsung maupun tidak langsung. Bentuk penyimpangan ini dapat berupa pembangunan fasilitas non-pertanian, penyewaan lahan untuk kegiatan komersial, maupun upaya terselubung untuk mengubah status lahan. Fenomena ini menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan realitas di lapangan.

Dari perspektif hukum agraria, kondisi tersebut dapat dianalisis melalui prinsip fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Prinsip ini menegaskan bahwa hak atas tanah tidak bersifat absolut, melainkan harus digunakan sesuai dengan kepentingan masyarakat luas. Dalam konteks Lahan Sawah Dilindungi, prinsip ini mengandung konsekuensi bahwa pemegang hak wajib memanfaatkan tanahnya untuk kegiatan yang mendukung ketahanan pangan dan tidak merugikan kepentingan umum.

Bedasarkan Teori kemanfaatan hukum pada dasarnya menempatkan hukum sebagai sarana untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat. Menurut Jeremy Bentham, hukum yang baik adalah hukum yang mampu menciptakan kebahagiaan dan kesejahteraan bagi sebanyak mungkin orang (*the greatest happiness for the greatest number*) (Bentham, 1907). Dalam konteks pemanfaatan hak atas Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Desa Sibang, Kabupaten Badung, teori kemanfaatan dapat digunakan untuk menilai sejauh mana pengaturan dan penggunaan lahan sawah memberikan manfaat bagi masyarakat, petani, lingkungan, maupun pemerintah daerah.

Di Desa Sibang, lahan sawah tidak hanya dimanfaatkan untuk budidaya padi, tetapi juga digunakan untuk tanaman bunga upacara seperti bunga pacar air, sandat, cempaka, dan teratai yang memiliki nilai ekonomi tinggi bagi masyarakat adat Bali. Kondisi ini menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan sawah dilindungi mampu memberikan manfaat ekonomi langsung kepada petani tanpa harus mengubah fungsi utama lahan pertanian. Dengan tetap mempertahankan fungsi sawah sekaligus

mengembangkan komoditas pertanian bernilai ekonomis, masyarakat memperoleh peningkatan pendapatan, sedangkan pemerintah tetap dapat menjaga keberadaan lahan pertanian produktif. Dalam menghadapi berbagai tantangan tersebut, diperlukan upaya yang bersifat komprehensif dan berkelanjutan. Pemerintah daerah perlu meningkatkan efektivitas pengawasan serta memberikan insentif kepada petani, seperti subsidi, kemudahan akses permodalan, dan jaminan harga hasil pertanian. Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya menjaga lahan pertanian juga harus terus ditingkatkan guna membangun kesadaran hukum yang lebih baik, dan juga perlunya penguatan kelembagaan lokal seperti subak juga menjadi strategi penting dalam menjaga konsistensi pemanfaatan lahan sawah dilindungi. Subak tidak hanya berfungsi sebagai organisasi pengelola irigasi, tetapi juga sebagai lembaga sosial yang mampu mengontrol perilaku anggotanya dalam memanfaatkan lahan. Dengan mengoptimalkan peran subak, diharapkan pemanfaatan lahan sawah dapat tetap sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemanfaatan hak atas Lahan Sawah Dilindungi di Desa Sibang menunjukkan adanya upaya untuk mempertahankan fungsi lahan sebagai kawasan pertanian, namun masih menghadapi berbagai tantangan yang cukup kompleks. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara aspek hukum, ekonomi, dan sosial budaya agar tujuan perlindungan lahan pertanian dapat tercapai secara optimal.

Kesimpulan

Proses jual beli hak atas tanah yang berstatus Lahan Sawah Dilindungi pada dasarnya tetap dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, yaitu melalui tahapan kesepakatan para pihak, pemeriksaan status tanah, pemenuhan persyaratan administratif, pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, serta pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Akan tetapi, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai permasalahan berupa penyalahgunaan pemanfaatan lahan, pemanfaatan ke non-pertanian secara bertahap, serta transaksi jual beli yang bersifat spekulatif. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi perlindungan hukum terhadap Lahan Sawah Dilindungi belum berjalan secara optimal. Faktor utama yang memengaruhi keadaan tersebut adalah tekanan ekonomi masyarakat, lemahnya pengawasan dan penegakan hukum, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap fungsi sosial hak atas tanah.

Selain itu, Pemanfaatan hak atas Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Desa Sibang pada dasarnya masih mempertahankan fungsi utamanya sebagai lahan pertanian produktif yang digunakan untuk budidaya padi dan tanaman penunjang kebutuhan adat Bali, seperti bunga upacara. Pemanfaatan lahan tersebut juga tetap dipengaruhi oleh keberadaan sistem subak sebagai bagian dari kearifan lokal masyarakat Bali yang mengandung nilai sosial, budaya, religius, dan ekologis. Namun demikian, dalam praktiknya mulai terjadi pergeseran pemanfaatan lahan akibat tekanan ekonomi,

perkembangan pembangunan, dan tingginya nilai jual tanah di Kabupaten Badung. Kondisi tersebut mendorong sebagian masyarakat untuk menjual, menyewakan, atau memanfaatkan lahan sawah untuk kepentingan non-pertanian, seperti pembangunan pemukiman, pertokoan, rumah makan, maupun usaha komersial lainnya.

Daftar Pustaka

- Aroffa, M. R. M., & Handayani, S. W. (2025). Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6940–6949. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2327>
- Asgar, S. (2021). Harmoniasi Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Upaya Perlindungan Dan Pelestarian Lingkungan Hidup Yang Berkelanjutan. *Jurnal Borneo Humaniora*, 3(2), 43–49. https://doi.org/10.35334/borneo_humaniora.v3i2.1585
- Bentham, J. (1907). *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Clarendon Press.
- Dea, R. G. (2024). Faktor Perubahan Alih Fungsi Lahan Pertanian Akibat Pembangunan Kawasan Aerotropolis Kulon Progo dan Dampaknya Terhadap Tata Guna Lahan LP2B, Pemukiman dan Pariwisata. *Local Engineering*, 2(2), 49–58. <https://doi.org/10.59810/lejlace.v2i2.115>
- Erwahyuningrum, R. (2023). Problematika Hukum Penetapan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) Di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Sejarah Dan Riset Sosial Humaniora*, 3(2), 145–152.
- Fauziah, L. M. ... Imamulhadi, I. (2018). Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Wisata Dalam Perspektif Penerapan Asas Tata Guna Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(1), 102–113.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. PT Bina Ilmu.
- Hidayat, I. ... Siswanto, I. J. (2023). Mekanisme Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Sumenep. *JURNAL PERTANIAN CEMARA*, 20(1), 64–82. <https://doi.org/10.24929/fp.v20i1.2547>
- Imelda, I. ... Zulfikar, Z. (2025). Kekuatan Hukum Akta Notaris dan Ppat dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 2(2), 240–252. <https://doi.org/10.63821/ash.v2i2.483>

- Nabila Zula, J. (2024). Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Unes Journal of Swara Justisia*, 8(2), 338–348. <https://doi.org/10.31933/my9e8v54>
- Pitana, I. G. (1993). *Subak Sistem Irigasi Tradisional di Bali sebuah Canang Sari*. Upada Sastra.
- Purwandari, S. P. ... Alfons, A. (2025). Mewujudkan Ketahanan Pangan Lokal dengan Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah. *Widya Bhumi*, 5(2), 168–186. <https://doi.org/10.31292/wb.v5i2.246>
- Sabil, M. A. ... Mufid, F. L. (2024). Analisis tentang Kebijakan Pemerintah Kabupaten Jember dalam Memberikan Perlindungan terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. *Welfare State Jurnal Hukum*, 3(1), 79–116. <https://doi.org/10.56013/welfarestate.v3i1.2803>
- Sidipurwanty, E. (2016). Pengendalian Alih Guna Tanah Sawah Ke Nonpertanian Di Kabupaten Bandung, Jawa Barat Melalui Peraturan Desa. *Jurnal Masyarakat Dan Budaya*, 18(3), 387–414. <https://doi.org/10.14203/jmb.v18i3.570>
- Wijaya, M. ... Efendi, S. (2025). *Buku Referensi Metodologi Penelitian Kombinasi Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan Mixed Methods*. PT. Media Penerbit Indonesia.