

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK LAHAN PERTANIAN TERHADAP ALIH FUNGSI LAHAN DI DESA KALUKUBULA

Dira Nirwana.T¹, Siti Fatimah Maddusila², Dewi Kemalasari³

¹Fakultas Hukum, Universitas Tadulako

Email : diranirwana.t@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tadulako

Email : imhamaddusila@gmail.com

³Fakultas Hukum, Universitas Tadulako

Email : dewikemalasari@untad.ac.id

Corresponden author Email : diranirwana.t@gmail.com

Abstract

This study aims to analyze the effectiveness of legal protection for agricultural landowners against the conversion of agricultural land in Kalukubula Village. Agricultural land protection plays a strategic role in maintaining food security and sustainable regional development. However, land conversion continues to occur due to development pressures and weak law enforcement. This research employs an empirical legal research method with a qualitative descriptive approach. Data were collected through in-depth interviews with agricultural landowners, village officials, and relevant local government agencies, as well as through a review of laws and regulations governing agricultural land protection. The results show that preventive legal protection has not been effectively implemented due to the absence of definitive land designation and weak supervision. Furthermore, repressive legal protection mechanisms have not been consistently enforced, resulting in continued land conversion. These findings indicate that legal protection for agricultural landowners in Kalukubula Village remains ineffective and largely normative; in practice, such land conversion is also preceded by civil legal relationships through agreements on the transfer of land rights between landowners and developers, which, although contractually valid, must remain subject to spatial planning regulations and sustainable agricultural land protection laws.

Keywords: Land Use Conversion, Effectiveness, Kalukubula, Agricultural Land, Legal Protection

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis efektivitas perlindungan hukum terhadap pemilik lahan pertanian dalam menghadapi alih fungsi lahan pertanian di Desa Kalukubula. Perlindungan lahan pertanian memiliki peran strategis dalam menjaga ketahanan pangan dan keberlanjutan pembangunan daerah, namun dalam praktiknya alih fungsi lahan pertanian masih terus terjadi akibat tekanan pembangunan serta lemahnya pengawasan dan penegakan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pemilik lahan pertanian, aparat desa, serta instansi pemerintah daerah terkait, dan didukung oleh studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur perlindungan lahan pertanian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif belum berjalan efektif karena belum adanya penetapan lahan pertanian secara pasti serta lemahnya pengawasan, selain itu perlindungan hukum represif belum dilaksanakan secara konsisten, sehingga alih fungsi lahan pertanian masih terus terjadi, dalam praktiknya alih fungsi lahan tersebut juga didahului oleh hubungan hukum keperdataan melalui perjanjian peralihan hak atas tanah antara pemilik lahan dan pihak pengembang yang meskipun sah secara kontraktual tetap harus tunduk pada ketentuan tata ruang dan perlindungan lahan pertanian.

Kata kunci: Alih Fungsi Lahan, Efektivitas, Kalukubula, Lahan Pertanian, Perlindungan Hukum

I. PENDAHULUAN

Lahan pertanian memiliki peran strategis dalam mendukung keberlangsungan hidup masyarakat, khususnya dalam menjaga ketahanan pangan dan stabilitas ekonomi daerah. Keberadaan lahan pertanian tidak hanya berfungsi sebagai sumber produksi pangan, tetapi juga sebagai penopang kesejahteraan petani dan keberlanjutan lingkungan hidup, oleh karena itu perlindungan terhadap lahan pertanian menjadi kebutuhan mendesak di tengah pesatnya pembangunan yang cenderung mengorbankan ruang produktif. Beberapa dekade terakhir alih fungsi lahan pertanian menjadi salah satu permasalahan serius yang dihadapi oleh banyak daerah di Indonesia. Peningkatan kebutuhan akan pembangunan infrastruktur dan kegiatan ekonomi non-pertanian, seperti pembangunan bangunan komersial, sering kali mendorong terjadinya konversi lahan pertanian secara masif. Fenomena ini berpotensi mengurangi luas lahan pertanian produktif dan mengancam ketahanan pangan jangka panjang.

Alih fungsi lahan pertanian tidak hanya menimbulkan dampak ekonomi, tetapi juga membawa implikasi sosial dan ekologis. Berkurangnya lahan pertanian dapat menyebabkan menurunnya pendapatan petani, perubahan struktur mata pencaharian masyarakat, serta meningkatnya ketergantungan terhadap pasokan pangan dari luar daerah, selain itu konversi lahan yang tidak terkendali juga berpotensi menimbulkan degradasi lingkungan dan ketidakseimbangan tata ruang (Rahmadewi & Kurniati, 2025) Desa Kalukubula merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Sigi yang menghadapi tekanan alih fungsi lahan pertanian. Perkembangan aktivitas ekonomi dan meningkatnya nilai jual tanah mendorong pemanfaatan lahan pertanian menjadi bangunan komersial. Kondisi ini menempatkan pemilik lahan pertanian pada posisi yang rentan, khususnya ketika perubahan pemanfaatan lahan tidak diimbangi dengan perlindungan hukum yang memadai.

Pemerintah telah mengatur perlindungan lahan pertanian melalui berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Regulasi tersebut pada dasarnya bertujuan untuk mengendalikan alih fungsi lahan dan memberikan kepastian hukum terhadap lahan pertanian yang harus dilindungi, namun keberadaan regulasi belum tentu menjamin efektivitas perlindungan di tingkat implementasi (Rahmanto et al., 2022).

Kebijakan penataan ruang menjadi instrumen penting dalam mengendalikan pemanfaatan lahan. Peraturan Daerah Kabupaten Sigi Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sigi disusun untuk mengatur peruntukan ruang secara berkelanjutan, termasuk perlindungan terhadap kawasan pertanian. Meskipun demikian, masih terdapat kesenjangan antara pengaturan normatif dan praktik pemanfaatan lahan di lapangan.

Perlindungan hukum terhadap lahan pertanian pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran melalui pengaturan, perencanaan, dan pengawasan, sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi sebagai upaya korektif ketika terjadi penyimpangan pemanfaatan lahan. Kedua bentuk perlindungan tersebut seharusnya berjalan secara seimbang dan saling melengkapi.

Perlindungan hukum terhadap pemilik lahan pertanian sering kali belum berjalan secara optimal, lemahnya pengawasan, belum jelasnya penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor yang mempercepat terjadinya alih fungsi lahan, kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum masih bersifat normatif dan belum sepenuhnya memberikan perlindungan nyata bagi pemilik lahan.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji persoalan alih fungsi lahan pertanian dari berbagai sudut pandang, penelitian yang dilakukan oleh Yeny Ike Anggrainy dan Johan Erwin Isharyanto yang berjudul “Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagai Upaya untuk Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kota Semarang”, menyoroti pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 dalam mengendalikan laju alih fungsi lahan di wilayah perkotaan, penelitian tersebut menekankan pada aspek implementasi kebijakan, peran kelembagaan, serta kendala administratif dalam penerapan regulasi perlindungan lahan pertanian (Anggrainy & Isharyanto, 2021), selain itu penelitian yang dilakukan oleh Suharti, Syahrudin, dan Yohanis Endes Teturan, yang berjudul “Implementasi Kebijakan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kabupaten Merauke”, membahas efektivitas pelaksanaan kebijakan LP2B di tingkat daerah, penelitian tersebut mengidentifikasi hambatan berupa penegakan yang belum merata, lemahnya koordinasi antarinstansi, serta tekanan pembangunan sebagai faktor utama terjadinya alih fungsi lahan (Rusdin et al., 2025)

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan, ketidaktegasan sanksi, serta kurangnya kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor utama yang menyebabkan tidak efektifnya perlindungan lahan pertanian, namun penelitian-penelitian tersebut belum secara spesifik mengkaji efektivitas perlindungan hukum dari perspektif pemilik lahan pertanian pada tingkat desa, oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas perlindungan hukum terhadap pemilik lahan pertanian terhadap alih fungsi lahan di Desa Kalukubula. Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian yang mendalam mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik lahan pertanian dilaksanakan, khususnya di Desa Kalukubula. Analisis terhadap efektivitas perlindungan hukum preventif dan represif menjadi penting untuk menilai sejauh mana kebijakan yang ada mampu melindungi lahan pertanian dari ancaman alih fungsi yang tidak terkendali.

Penelitian ini difokuskan pada kajian efektivitas perlindungan hukum bagi pemilik lahan pertanian terhadap alih fungsi lahan pertanian menjadi bangunan komersial di Desa Kalukubula. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum agraria, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam memperkuat kebijakan perlindungan lahan pertanian secara berkelanjutan.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah tipe penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menganalisis efektivitas perlindungan hukum terhadap pemilik lahan pertanian dalam menghadapi alih fungsi lahan di Desa Kalukubula, Kabupaten Sigi. Subjek penelitian meliputi pemilik lahan pertanian, aparat desa, serta instansi pemerintah daerah yang memiliki kewenangan dalam perlindungan dan pengelolaan lahan pertanian. Teknik pengumpulan data

dilakukan melalui wawancara, observasi dan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan serta literatur ilmiah yang relevan. Seluruh data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menggambarkan kondisi faktual di lapangan dan menarik kesimpulan berdasarkan pola dan makna yang muncul dari data empiris (Muhaimin, 2020)

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Preventif Bagi Pemilik Lahan Pertanian Terhadap Alih Fungsi Lahan di Desa Kalukubula

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang bersifat pencegahan dengan tujuan menghindarkan terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan perlindungan lahan pertanian. Perlindungan ini menempatkan hukum sebagai instrumen pengendali melalui pengaturan, perencanaan, dan pengawasan agar pemanfaatan lahan tetap sesuai dengan fungsi dan peruntukannya, dimana di Desa Kalukubula perlindungan hukum preventif menjadi aspek yang sangat krusial karena berfungsi sebagai benteng awal sebelum terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi bangunan komersial (Raharja et al., 2021). Namun hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan hukum preventif bagi pemilik lahan pertanian terhadap alih fungsi lahan di Desa Kalukubula masih lemah.

Secara normatif, perlindungan hukum preventif terhadap lahan pertanian diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Pasal 3 undang-undang tersebut menegaskan bahwa perlindungan lahan pertanian bertujuan untuk menjamin ketersediaan lahan pertanian guna mewujudkan kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa perlindungan lahan pertanian tidak hanya dimaksudkan untuk melindungi kepentingan individu pemilik lahan, tetapi juga untuk menjaga kepentingan publik yang lebih luas (Wijaksono & Maulana, 2025). salah satu bentuk perlindungan hukum preventif dalam bidang pertanahan adalah melalui sistem pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas status dan kepemilikan tanah, program PTSL merupakan implementasi dari Pasal 19 UUPA yang diarahkan untuk mempercepat legalisasi aset dan meminimalisir sengketa pertanahan (Yunus et al., 2024)

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 mengamanatkan pemerintah daerah untuk menetapkan lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam rencana tata ruang wilayah. Penetapan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap lahan yang harus dilindungi dari alih fungsi. Berdasarkan hasil penelitian di Desa Kalukubula, lemahnya perlindungan hukum preventif terhadap alih fungsi lahan pertanian dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut

- 1) Belum adanya penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) yang bersifat definitif, menyebabkan lahan pertanian di Desa Kalukubula tidak memiliki kepastian status hukum sebagai kawasan yang wajib dilindungi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Pertanian Kabupaten Sigi, didapatkan pernyataan sebagai berikut : *"kami belum menetapkan peta LP2B dikarenakan, untuk melakukan sinkronisasi citra satelit terhadap luas lahan pertanian di lapangan masih terhambat"* (Hasil Wawancara 3 Oktober 2025). Ketiadaan penetapan LP2B ini mengakibatkan batas dan lokasi lahan pertanian yang harus dipertahankan tidak ditentukan secara jelas dalam kebijakan daerah, akibatnya instrumen perlindungan hukum preventif tidak dapat diterapkan secara optimal sejak tahap perencanaan pemanfaatan lahan,

- karena pemerintah daerah tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk membatasi atau mengendalikan perubahan fungsi lahan pertanian secara tegas dan mengikat.
- 2) Tidak terintegrasinya data spasial antarinstansi terkait, khususnya antara Dinas Pertanian dan Dinas Tata Ruang, mengakibatkan perbedaan informasi mengenai lokasi, luas, dan status lahan pertanian yang seharusnya dilindungi. Perbedaan data tersebut menyebabkan pengendalian pemanfaatan lahan sering kali tidak didasarkan pada informasi yang sama dan akurat. Kondisi ini berdampak pada lemahnya pengambilan keputusan kebijakan, karena setiap instansi bekerja berdasarkan data sektoral masing-masing tanpa adanya basis data terpadu yang dapat dijadikan rujukan bersama dalam perlindungan lahan pertanian.
 - 3) Lemahnya koordinasi antarinstansi pemerintah daerah, terutama dalam pelaksanaan kebijakan perlindungan lahan pertanian dan pengawasan pemanfaatan ruang, menjadi faktor yang memperlemah efektivitas perlindungan hukum preventif. Kurangnya koordinasi ini menyebabkan kebijakan perlindungan lahan pertanian berjalan secara parsial dan tidak terintegrasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Pertanian Kabupaten Sigi, didapatkan pernyataan sebagai berikut : *“kami juga tetap menjalankan tugas dan wewenang kami untuk tetap menjaga lahan pertanian di Desa Kalukubula”, (Hasil Wawancara 3 Oktober 2025)*. Setiap instansi cenderung melaksanakan tugasnya berdasarkan kewenangan masing-masing tanpa adanya keselarasan tujuan, sehingga upaya perlindungan lahan pertanian tidak dilakukan secara komprehensif dan berkelanjutan.
 - 4) Implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang belum optimal mengakibatkan zonasi lahan pertanian yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah belum sepenuhnya dijadikan acuan dalam praktik pemanfaatan lahan di lapangan. Meskipun secara normatif RTRW telah mengatur peruntukan ruang, dalam praktiknya ketentuan tersebut sering kali diabaikan atau tidak ditegakkan secara konsisten. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pengaturan normatif dan realitas pemanfaatan ruang, yang pada akhirnya melemahkan fungsi RTRW sebagai instrumen utama perlindungan lahan pertanian.
 - 5) Pengawasan terhadap pemanfaatan lahan yang masih terbatas, baik dari segi intensitas maupun kapasitas aparat pengawas, turut berkontribusi terhadap lemahnya perlindungan hukum preventif. Keterbatasan sumber daya manusia dan minimnya dukungan kelembagaan menyebabkan pengawasan tidak dapat dilakukan secara menyeluruh dan berkelanjutan. Akibatnya, potensi pelanggaran pemanfaatan lahan pertanian tidak dapat dideteksi dan dicegah sejak dini, sehingga alih fungsi lahan sering kali baru diketahui setelah terjadi dan sulit untuk dikendalikan.
 - 6) Proses perizinan pemanfaatan ruang yang belum secara konsisten mempertimbangkan fungsi lahan pertanian menjadi faktor lain yang mendorong terjadinya alih fungsi lahan, dalam praktiknya izin pembangunan non pertanian masih memungkinkan diberikan tanpa kajian yang mendalam terhadap status dan fungsi lahan pertanian yang bersangkutan. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan lahan pertanian belum sepenuhnya dijadikan prioritas dalam pengambilan keputusan perizinan, sehingga kebijakan preventif kehilangan daya kendalinya.
 - 7) Minimnya sosialisasi kebijakan perlindungan lahan pertanian kepada masyarakat, khususnya kepada pemilik lahan dan petani, berdampak pada rendahnya tingkat pemahaman dan kesadaran hukum mereka. Para pemilik lahan tidak semuanya mengetahui peraturan LP2B, karena kurangnya sosialisasi terkait peraturan

tersebut. Kurangnya pemahaman tersebut menyebabkan pemilik lahan tidak sepenuhnya mengetahui hak dan kewajibannya dalam mempertahankan fungsi lahan pertanian, serta tidak memahami konsekuensi hukum dari alih fungsi lahan, akibatnya pemilik lahan cenderung bersikap pasif dan menerima perubahan fungsi lahan tanpa mempertimbangkan dampak jangka panjang terhadap keberlanjutan pertanian dan ketahanan pangan daerah.

Alih fungsi lahan di Desa Kalukubula pada praktiknya diawali dengan hubungan hukum keperdataan antara pemilik lahan dan pihak pembeli atau pengembang. Hubungan tersebut umumnya dituangkan dalam perjanjian jual beli tanah atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dilakukan peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara perdata perjanjian tersebut dinyatakan sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata tidak bersifat absolut, kebebasan berkontrak tetap dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk regulasi mengenai penataan ruang dan perlindungan lahan pertanian, dengan demikian meskipun suatu perjanjian jual beli tanah sah secara keperdataan, pelaksanaannya tetap harus tunduk pada ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan kebijakan perlindungan LP2B, apabila objek perjanjian bertentangan dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan, maka hal tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum, baik dalam aspek administratif maupun dalam kaitannya dengan sebab yang halal dalam perjanjian, oleh karena itu efektivitas perlindungan hukum preventif terhadap lahan pertanian tidak hanya ditentukan oleh pengawasan administratif pemerintah daerah, tetapi juga oleh pengendalian terhadap hubungan-hubungan hukum perdata yang menjadi dasar terjadinya alih fungsi lahan.

Ketidakjelasan penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan berdampak langsung terhadap lemahnya posisi hukum pemilik lahan pertanian. Tanpa adanya penetapan resmi lahan pertanian tidak memiliki status hukum khusus yang mengikat untuk dilindungi. Kondisi ini menyebabkan lahan pertanian relatif mudah dialihfungsikan karena tidak terdapat dasar hukum yang kuat untuk membatasi perubahan peruntukan lahan (Zufren et al., 2024). Perlindungan hukum preventif juga berkaitan erat dengan kebijakan penataan ruang. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur bahwa pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 17, dalam hal ini Rencana Tata Ruang Wilayah menjadi instrumen utama dalam mengendalikan penggunaan lahan agar tidak menyimpang dari peruntukan yang telah ditetapkan.

Pengaturan tata ruang di Kabupaten Sigi dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sigi Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sigi Tahun 2021–2041. Perda RTRW ini seharusnya berfungsi sebagai landasan hukum dalam melindungi kawasan pertanian dari tekanan pembangunan non pertanian, namun implementasi Perda RTRW di Desa Kalukubula belum sepenuhnya mencerminkan fungsi perlindungan tersebut. Zonasi lahan pertanian yang diatur dalam RTRW belum diikuti dengan pengawasan yang ketat terhadap pemanfaatan lahan, akibatnya masih ditemukan penggunaan lahan yang tidak selaras dengan rencana tata ruang, hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif belum didukung oleh mekanisme pengawasan yang efektif.

Perlindungan hukum preventif juga seharusnya diwujudkan melalui pengendalian perizinan pemanfaatan ruang. Setiap rencana pembangunan bangunan komersial semestinya melalui proses perizinan yang mempertimbangkan status dan fungsi lahan pertanian, namun hasil penelitian menunjukkan bahwa proses perizinan belum sepenuhnya menjadikan perlindungan lahan pertanian sebagai pertimbangan utama (Sudarso et al., 2023). Perlindungan hukum preventif juga berkaitan dengan upaya sosialisasi dan peningkatan kesadaran hukum pemilik lahan. Minimnya sosialisasi kebijakan perlindungan lahan pertanian menyebabkan pemilik lahan kurang memahami pentingnya mempertahankan fungsi lahan pertanian serta konsekuensi hukum dari perubahan pemanfaatan lahan.

Perlindungan hukum preventif bagi pemilik lahan pertanian di Desa Kalukubula masih bersifat normatif dan belum memberikan perlindungan nyata. Ketiadaan penetapan LP2B yang jelas, lemahnya implementasi RTRW, kurang optimalnya pengawasan, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif belum mampu mencegah terjadinya alih fungsi lahan secara efektif.

B. Perlindungan Hukum Represif Bagi Pemilik Lahan Pertanian Terhadap Alih Fungsi Lahan di Desa Kalukubula

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan perlindungan lahan pertanian. Perlindungan ini bertujuan untuk memulihkan ketertiban hukum serta mengoreksi penyimpangan pemanfaatan lahan melalui tindakan administratif dan penertiban oleh pemerintah daerah, di Desa Kalukubula perlindungan hukum represif berperan sebagai upaya korektif ketika perlindungan preventif tidak berjalan secara optimal (Ramadhani, 2024). Perlindungan hukum represif terhadap lahan pertanian dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 diwujudkan melalui mekanisme pengawasan dan penindakan administratif terhadap pelanggaran alih fungsi lahan. Ketentuan ini menempatkan pemerintah daerah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian pemanfaatan lahan pertanian.

Bentuk perlindungan hukum represif, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 mengatur pemberian ganti rugi dan penyediaan lahan pengganti apabila terjadi alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009, yang menegaskan bahwa alih fungsi lahan pertanian wajib disertai dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada pemilik lahan, selanjutnya kewajiban penyediaan lahan pengganti diatur dalam Pasal 44 ayat (3) dan ayat (4), yang pada prinsipnya mengharuskan adanya penggantian lahan dengan luas dan kualitas yang setara guna menjaga keberlanjutan lahan pertanian. Pengaturan tersebut dimaksudkan sebagai bentuk pemulihan hak pemilik lahan pertanian setelah terjadinya alih fungsi lahan, namun dalam praktiknya di Desa Kalukubula pelaksanaan ganti rugi dan penyediaan lahan pengganti sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 belum berjalan secara efektif, sehingga perlindungan hukum represif terhadap pemilik lahan pertanian belum sepenuhnya memberikan perlindungan yang nyata.

Kaitannya dengan kebijakan tata ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan pengendalian pemanfaatan ruang melalui penertiban, penghentian kegiatan, serta penyesuaian pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Kewenangan ini seharusnya digunakan sebagai instrumen perlindungan hukum represif terhadap lahan pertanian. Peraturan Daerah Kabupaten Sigi Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah juga mengatur mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang sebagai bagian dari penegakan kebijakan tata ruang, namun dalam praktiknya pengendalian dan penertiban pemanfaatan lahan pertanian di Desa Kalukubula belum dilaksanakan secara efektif dan konsisten.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan terhadap pemanfaatan lahan pertanian masih bersifat pasif dan reaktif, pemerintah daerah cenderung baru melakukan tindakan setelah terjadinya perubahan fungsi lahan, tanpa adanya upaya penertiban yang tegas untuk mengembalikan fungsi lahan sesuai dengan peruntukannya. Lemahnya perlindungan hukum represif ini menyebabkan pelanggaran pemanfaatan lahan tidak diikuti dengan tindakan korektif yang memadai. Kondisi tersebut mengakibatkan tidak adanya efek pengendalian yang kuat terhadap alih fungsi lahan pertanian, sehingga pelanggaran serupa cenderung terus berulang (Febriansyah et al., 2025). Hasil penelitian menunjukkan faktor penyebab lemahnya perlindungan hukum represi terhadap petani di Desa Kalukubula, yaitu :

- 1) Tidak konsistennya penerapan tindakan administratif pasca alih fungsi lahan, setelah terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi bangunan komersial penerapan tindakan administratif oleh pemerintah daerah belum dilakukan secara konsisten, terukur, dan berkelanjutan. Penanganan terhadap pelanggaran pemanfaatan lahan yang telah terjadi sering kali berhenti pada tahap pendataan atau teguran awal, tanpa diikuti dengan langkah korektif lanjutan yang bersifat pemulihan. Kondisi ini menyebabkan pelanggaran yang telah terjadi tidak memperoleh penyelesaian hukum yang jelas, sehingga tidak memberikan kepastian hukum bagi petani terdampak maupun efek pemulihan terhadap fungsi lahan pertanian yang telah dialihfungsikan.
- 2) Mekanisme ganti rugi yang belum dilaksanakan secara nyata bagi petani terdampak. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 telah memberikan dasar hukum bagi pemberian ganti rugi sebagai bagian dari perlindungan hukum represif terhadap petani yang lahannya dialihfungsikan, namun dalam praktiknya mekanisme ganti rugi tersebut belum dilaksanakan secara nyata. Petani yang terdampak alih fungsi lahan sering kali tidak memperoleh kompensasi yang sebanding dengan nilai ekonomi lahan dan kehilangan penghasilan jangka panjang, akibatnya ganti rugi yang seharusnya berfungsi sebagai instrumen pemulihan hak belum mampu mengembalikan kondisi ekonomi petani secara layak.
- 3) Tidak tersedianya lahan pengganti yang setara bagi petani setelah alih fungsi lahan. Ketentuan mengenai penyediaan lahan pengganti dengan luas dan kualitas yang setara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 belum diimplementasikan secara efektif di Desa Kalukubula. Setelah terjadinya alih fungsi lahan petani tidak memperoleh alternatif lahan pertanian yang dapat menjamin keberlanjutan aktivitas pertanian mereka. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rifai salah satu kelompok petani di Kabupaten Sigi mengatakan bahwa : *"kami sama sekali tidak pernah mendapatkan ganti rugi berupa lahan pengganti"* (Hasil Wawancara, 13 November 2025). Ketiadaan lahan pengganti ini menyebabkan hilangnya mata pencaharian utama petani dan memperlemah tujuan perlindungan hukum represif yang seharusnya memberikan pemulihan nyata atas dampak alih fungsi lahan.

- 4) Tidak adanya pemulihan kondisi sosial ekonomi petani pasca alih fungsi lahan. Perlindungan hukum represif tidak hanya dimaknai sebagai upaya penertiban administratif, tetapi juga mencakup pemulihan kondisi sosial ekonomi petani yang terdampak, namun pasca alih fungsi lahan pertanian belum terdapat langkah konkret yang diarahkan untuk memulihkan keberlanjutan kehidupan ekonomi petani. Ketiadaan kebijakan pemulihan tersebut menyebabkan dampak alih fungsi lahan dirasakan dalam jangka panjang, dalam kajian reformasi hukum agraria alih fungsi lahan untuk kepentingan ekonomi sering kali menimbulkan kerugian bagi petani, kehilangan pendapatan, perubahan struktur mata pencaharian maupun meningkatnya kerentanan sosial petani dan keluarganya (Sahlan et al., 2024).
- 5) Lemahnya posisi tawar petani dalam proses penanganan pasca alih fungsi lahan. Dalam proses penanganan alih fungsi lahan yang telah terjadi, petani berada pada posisi yang relatif lemah secara ekonomi, sosial, dan hukum. Keterbatasan akses terhadap informasi hukum serta minimnya pendampingan menyebabkan petani sulit memperjuangkan haknya, terutama terkait ganti rugi dan penyediaan lahan pengganti. Ketimpangan posisi ini menjadikan perlindungan hukum represif tidak berjalan secara seimbang, karena petani tidak memiliki daya tawar yang cukup kuat untuk memperoleh pemulihan yang adil dan proporsional.

Ketidakseimbangan posisi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah dapat mempengaruhi substansi dan keadilan isi perjanjian. tanah yang mengalami perubahan kondisi fisik akibat bencana tidak serta-merta menghilangkan status hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Hak atas tanah tersebut pada prinsipnya tetap melekat pada pemiliknya, sehingga negara memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum melalui kebijakan dan pengelolaan pertanahan yang jelas, selain itu pemerintah dapat melakukan penataan dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan masyarakat, seperti pembangunan hunian bagi korban bencana, namun tetap harus memperhatikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang sebelumnya memiliki tanah tersebut. Penjelasan ini berkaitan dengan penelitian mengenai alih fungsi lahan pertanian, karena menunjukkan pentingnya kepastian hukum dan pengawasan pemerintah dalam pemanfaatan tanah agar hak pemilik lahan tetap terlindungi dan penggunaan lahan dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. (Rachman & Ardiansyah, 2022) Asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata seharusnya menjadi landasan dalam setiap hubungan kontraktual antara pemilik lahan dan pengembang. Apabila dalam praktiknya terjadi tekanan ekonomi, penyalahgunaan keadaan, atau ketidakseimbangan informasi yang merugikan pemilik lahan, maka hal tersebut berpotensi menimbulkan sengketa keperdataan.

Apabila alih fungsi lahan dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan tata ruang dan menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, maka secara keperdataan dimungkinkan adanya gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum represif terhadap pemilik lahan pertanian tidak hanya berada dalam ranah administratif, tetapi juga dapat ditempuh melalui mekanisme penyelesaian sengketa perdata untuk memperoleh ganti rugi dan pemulihan hak.

Perlindungan hukum represif juga dipengaruhi oleh keterbatasan koordinasi antarinstansi yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan lahan. Perbedaan orientasi kebijakan dan lemahnya integrasi data menyebabkan tindakan penertiban sering kali tidak berjalan efektif. Rendahnya kesadaran hukum pemilik lahan juga mempengaruhi efektivitas perlindungan hukum represif. Banyak pemilik lahan yang belum memahami

bahwa perubahan pemanfaatan lahan tanpa kesesuaian dengan RTRW dapat dikenai tindakan administratif dan penertiban oleh pemerintah daerah.

Perlindungan hukum represif seharusnya tidak hanya dimaknai sebagai penindakan semata, tetapi juga sebagai sarana pembinaan dan koreksi agar pemanfaatan lahan kembali sesuai dengan ketentuan hukum, namun pendekatan pembinaan tersebut belum berjalan secara efektif di Desa Kalukubula (Wulandari et al., 2024). Perlindungan hukum represif bagi pemilik lahan pertanian di Desa Kalukubula masih menghadapi berbagai kendala, baik dari aspek pengawasan, penertiban, maupun koordinasi kelembagaan, diperlukan penguatan peran pemerintah daerah dalam melaksanakan pengendalian dan penertiban pemanfaatan ruang secara konsisten agar perlindungan hukum terhadap lahan pertanian dapat berjalan secara efektif dan berkelanjutan.

IV. PENUTUP

Kesimpulan

Perlindungan hukum bagi pemilik lahan pertanian terhadap alih fungsi lahan menjadi bangunan komersial di Desa Kalukubula secara normatif telah diatur dalam peraturan mengenai perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan penataan ruang, namun implementasinya belum efektif, secara preventif belum ditetapkannya peta LP2B secara definitif serta lemahnya pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang menimbulkan ketidakpastian status lahan dan membuka peluang terjadinya alih fungsi yang tidak sesuai peruntukan, sementara dari perspektif hukum perdata, alih fungsi lahan yang diawali melalui perjanjian jual beli atau perjanjian pendahuluan meskipun sah berdasarkan ketentuan KUHPerdara tetap harus tunduk pada pembatasan tata ruang sehingga kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak, secara represif mekanisme penegakan hukum, pemberian ganti rugi, dan penyediaan lahan pengganti belum berjalan efektif, sehingga belum memberikan pemulihan yang nyata bagi petani.

Saran

Perlunya penetapan peta Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) secara definitif sebagai dasar kepastian hukum terhadap status lahan pertanian, disertai penguatan pengawasan dan koordinasi antarinstansi dalam pengendalian pemanfaatan ruang agar tidak terjadi alih fungsi yang bertentangan dengan rencana tata ruang, selain itu perlunya pengendalian yang lebih ketat terhadap praktik peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli maupun perjanjian pendahuluan, dengan memastikan kesesuaiannya terhadap ketentuan tata ruang dan perlindungan lahan pertanian, sehingga asas kebebasan berkontrak tetap berjalan dalam batasan hukum publik. Upaya tersebut harus diiringi dengan peningkatan sosialisasi kepada masyarakat serta optimalisasi mekanisme penegakan hukum dan pemberian pemulihan yang layak bagi petani terdampak, guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih efektif bagi pemilik lahan pertanian di Desa Kalukubula.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggrainy, Y. I., & Isharyanto, J. E. (2021). Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Sebagai Upaya Untuk Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kota Semarang. *Notary Law Research*, 03(01), 28–40. <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3397>
- Febriansyah, Z., Giosefi, M., Saputro, J. T. R., Aristito, A. G., & Mahipal. (2025). Analisis Kebijakan Hukum Tata Ruang Dalam Mencegah Alih Fungsi Lahan Di Indonesia.

- Jurnal Hukum & Hukum Islam*, 12(1), 49. <http://ejournal.ulka-bogor.ac.id/index.php/YUSTISI>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. <https://eprints.unram.ac.id/20305/>
- Rachman, R., & Ardiansyah, E. (2022). Status of Land Rights Post Liquefaction. *Proceedings of the 2021 Tadulako's International Conference on Social Sciences (TICoSS 2021)*, 674(TICoSS 2021), 100–104. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.220707.023>
- Raharja, I. F., Kusniati, R., & Ridha, A. (2021). The Legal Protection of Sustainable Agricultural Land: Why is It Urgent? *Jambe Law Journal*, 4(2), 40–42. <http://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/yuridika/>
- Rahmadewi, R., & Kurniati, E. (2025). Dampak Alih Fungsi Lahan Terhadap Pembangunan Daerah: Studi Kasus Di Kabupaten Kendal. *Jurnal Ilmu Ekonomi (JIE)*, 4(1), 301–302. <https://doi.org/10.59827/jie.v4i1.225>
- Rahmanto, A. L., Muharman, D., & Anggraini, N. S. (2022). Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009. *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 4(2), 547. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.1908>
- Ramadhani, R. (2024). *Hukum Pertanahan* (M. S. Y. Lubis & M. Yusrizal (eds.)). UMSU Press.
- Rusdin, S., Syahrudin, & Teturan, Y. E. (2025). Implementasi Kebijakan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Di Kabupaten Merauke. *Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 12(3), 3–12. <https://umsupress.umsu.ac.id/wp-content/uploads/2024/06/File-Isi-Buku-Ajar-Hukum-Pertanahan-260hlm.pdf>
- Sahlan, Miqat, N., & Susilawati, S. (2024). Realizing “Deconstructional” Justice Through Agrarian Civil Law Reform: A Review of Jacques Derrida’s Theory. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 12(3), 589. <https://doi.org/10.29303/ius.v12i3.1559>
- Sudarso, P., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2023). Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Kawasan Pembangunan Perumahan Dalam Rangka Penataan Ruang Wilayah Kabupaten Gowa. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1), 72. <https://journal.unibos.ac.id/ijlf/article/download/3838/1908>
- Wijaksono, A., & Maulana, A. (2025). Implementasi Kebijakan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Di Kecamatan Pakusari Kabupaten Jember. *Jurnal Agregasi: Jurnal Aksi Reformasi Government Dalam Demokrasi*, 13(1), 67. <https://doi.org/10.34010/tzwx4394>
- Wulandari, P., Ayu, G., Rachmi, K. H., & Subekti, R. (2024). Enforcement of spatial planning laws in controlling spatial use permits in Yogyakarta. *Jurnal Civics: Media Kajian Kewarganegaraan*, 21(1), 61. <https://journal.uny.ac.id/index.php/civics/article/view/70161>
- Yunus, N., Saleh, M., & Primayanti, A. D. (2024). Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Sigi. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Sambulu Gana*, 3(1), 11–16. <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/sg/article/view/4310>
- Zufren, Reza, M., & Marganof. (2024). Evaluasi Implementasi Program Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Di Kabupaten Agam. *Jurnal Penelitian Dan Kajian Ilmiah*, 18(1), 41. <https://doi.org/10.31869/mi.v18i1.5777>