



**PELAKSANAAN PELAYANAAN PEMECAHAN DAN PEMISAHAN
SERTIPIKAT PADA KAWASAN “LAHAN SAWAH DILINDUNGI”
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR
12 TAHUN 2020 (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
MATARAM)**

*IMPLEMENTATION OF SERVICES FOR CERTIFICATE SPLIZTING
AND SEPARATION IN “PROTECTED PADDY FIELD” AREAS BASED
ON MINISTER OF AGRARIAN AND SPATIAL PLANNING/NATIONAL
LAND AGENCY REGULATION NO. 12 OF 2020 (A STUDY AT THE LAND
OFFICE OF MATARAM CITY)*

Sekti Andy Prabowo

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: saktiprabowoo@gmail.com

Muhammad Ikhsan Kamil

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: kamil.notaris@gmail.com

Novie Afif Mauludin

Fakultas Hukum Universitas Islam Al-Azhar

Email: Novie_afifmauludin@yahoo.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan proses pemecahan sertifikat yang masuk kedalam Kawasan LSD mengacu kepada Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2020 dan juga proses pemisahan sertifikat yang masuk kedalam Kawasan LSD di Kantor Pertanahan Kota Mataram. Jenis penelitian ini adalah penelitian Empiris, dan penelitian ini bersifat Deskriptif, teknik penentuan sampel penelitian yang digunakan oleh penulis adalah teknik Purposive Sampling, Teknik Purposive Sampling merupakan bagian dari teknik Non Propability Sampling/ Non Random Sampling, Dalam penelitian ini, penulis menggunakan model analisis kualitatif serta pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan observasi. Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan pelayanan pemecahan dan pemisahan sertifikat pada kawasan “Lahan Sawah Dilindungi” berdasarkan Permen ATR/BPN nomor 12 tahun 2020 didapati bahwa dalam pelaksanaannya Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram membuat kebijakan untuk pemecahan di Kawasan LSD melalui Pertimbangan Teknis Pertanahan, dari pertimbangan teknis tersebut dapat diketahui bahwa proses pemecahan yang dimohonkan oleh pemohon perseorangan maksimal 5 bidang pecahan, sedangkan untuk pemohon yang berbentuk badan hukum bisa lebih dari 5 pecahan bidang. Proses pemisahan dikawasan Lahan Sawah Dilindungi karena adanya pembebasan lahan untuk jalan, dalam mekanisme pelaksanaannya proses pengadaan tanah seharusnya memperhatikan RT RW dan Peta LSD namun apabila urgensinya sangat penting seperti pembangunan fasilitas jalan umum maka dapat diabaikan, permohonan pemisahan baru dilakukan setelah pengadaan tanah selesai dilaksanakan.

Kata Kunci : Lahan Sawah Dilindungi, Pemecahan & Pemisahan Sertipikat.

Abstract

The purpose of this study was to find out how the implementation of the process of splitting certificates that enter the LSD Area refers to the ATR/BPN Regulation Number 12 of 2020 and also the process of separating certificates that enter the LSD Area at the Mataram City Land Office. This type of research is Empirical research, and this research is Descriptive in nature, the research sample determination technique used by the authors is the Purposive Sampling technique, the Purposive Sampling technique is part of the Non Probability Sampling/Non Random Sampling technique, In this study, the authors used a qualitative analysis model as well as data collection using interview and observation guidelines. Based on the results of research on the implementation of certificate splitting and separation services in the "Protected Paddy Land" area based on Permen ATR/BPN number 12 of 2020 it was found that in practice the Head of the Mataram City Land Office made a policy for splitting in the LSD Area through Land Technical Considerations, from technical considerations It can be seen that the division process requested by an individual applicant is a maximum of 5 fields of fractions, while for applicants in the form of legal entities it can be more than 5 fields of fractions. The separation process in the Protected Paddy Field area is due to land acquisition for the road, in the implementation mechanism the land acquisition process should pay attention to the RT RW and the LSD Map but if the urgency is very important such as the construction of public road facilities then it can be ignored, the request for separation will only be made after the land acquisition has been completed.

Keywords: *Protected Paddy Field, Separation & Separation of Certificates.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional dan merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti akan memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih membutuhkan sebidang tanah.¹

Tanah atau lahan dibutuhkan manusia baik untuk ditinggali ataupun diambil manfaatnya untuk kelangsungan hidup manusia. Indonesia memiliki tanah yang subur, sebagian masyarakat menggunakan tanah sebagai pemukiman dan juga lahan untuk memenuhi kebutuhan pangan. Makanan pokok masyarakat Indonesia adalah beras sehingga pertanian adalah salah satu sektor pemenuhan pangan terbesar di Indonesia. Berbicara mengenai pertanian maka tidak akan luput dari faktor lahan sawah, lahan sawah adalah salah satu faktor penting dalam sektor pertanian selain bibit, pupuk dan petani. Sawah adalah jenis lahan pertanian yang berpetak-petak dan dibatasi oleh yaitu pematang (galengan), saluran untuk menahan atau menyalurkan air, yang biasanya ditanami padi sawah tanpa memandang dari mana diperoleh status lahan tersebut.² Lahan pertanian memiliki peran dan fungsi strategis bagi masyarakat Indonesia yang bercorak agraris karena terdapat sejumlah besar penduduk Indonesia yang menggantungkan hidup pada sektor pertanian. Dengan demikian, lahan tidak saja memiliki nilai ekonomis, tetapi juga sosial, bahkan memiliki nilai religius. Lahan pertanian juga berfungsi sebagai penyokong ketahanan pangan masyarakat Indonesia.

Namun dewasa ini ketersediaan lahan pertanian semakin berkurang menurut Badan Pusat Statistik (BPS). Tidak bisa dipungkiri pembangunan memang perlu dilakukan untuk memenuhi

¹ K. Wantjik Saleh, 1985, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta. Hal. 7

² Materi Pertanian, *Pengertian Sawah Macam dan Manfaatnya*, diakses dari <https://dosenpertanian.com/pengertian-sawah/>, pada tanggal 24 Juni 2022, pukul 15:25.

kebutuhan masyarakat akan fasilitas, namun dengan berkurangnya lahan pertanian maka berkurang juga produksi beras dalam negeri sehingga nantinya pasti akan berdampak kepada ketahanan pangan di Indonesia.

Kekhawatiran akan melemahnya ketahanan pangan yang disebabkan oleh berkurangnya lahan pertanian itulah yang mendorong pemerintah Indonesia untuk mengambil tindakan. Beberapa langkah sudah mulai di tempuh oleh pemerintah dalam mengurangi kegiatan alih fungsi lahan pertanian. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak ditemui kegiatan alih fungsi lahan pertanian, baik untuk menjadi perumahan atau bahkan masuk kedalam kegiatan pembebasan lahan untuk jalan oleh pemerintah sendiri. Kemudian dewasa ini pemerintah melakukan langkah tegas dalam membuktikan keseriusannya untuk menjaga lahan pertanian dengan melibatkan Kementrian Agraria & Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional langsung. Sehingga dikeluarkan lah Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan Dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah Yang Dilindungi, Dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah Pada Lahan Sawah Yang Dilindungi.

Lahan Sawah Dilindungi yang selanjutnya disingkat LSD adalah lahan baku sawah yang ditetapkan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang melalui sinkronisasi Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah. (Permenko Nomor 18 Tahun 2020). Singkatnya LSD adalah lahan sawah yang dijadikan lumbung ketahanan pangan bagi pemerintah, dimana alih fungsinya dikontrol dan di setujui langsung oleh Menteri Agraria bertujuan agar menurunkan tingkat kegiatan alih fungsi lahan yang sedang marak terjadi.

Salah satu tahapan yang paling penting dari kegiatan alih fungsi lahan adalah pada administrasi pertanahan, yaitu proses pemecahan, pemisahan, penggabungan sertifikat. Sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan Hak Atas tanah Yang dikeluarkan oleh Kementrian ATR/BPN. Proses pemecahan sertifikat adalah proses untuk membagi bidang tanah bersertipikat dengan cara mematikan sertifikat induknya kemudian menerbitkan sertifikat-sertipikat baru hasil pembagian dengan luasan tertentu. Proses pemisahan sertifikat adalah proses memisahkan sebagian dari luas induk suatu bidang tanah bersertipikat dan menerbitkan sertifikat baru dengan luas hasil pemisahan tadi tanpa mematikan sertifikat induknya.

Biasanya bidang tanah sawah memiliki luas yang besar sehingga proses administrasi yang paling sering dilalui adalah proses pemecahan dan pemisahan. Di proses inilah salah satu tindakan pencegahan alih fungsi lahan secara administrasi dilakukan, yaitu dengan “melarang” bidang tanah sawah untuk dipecah sehingga tidak dapat dialih fungsikan menjadi perumahan atau dijual dalam bentuk tanah kavling. Hal ini tentu menjadi perdebatan dimasyarakat terutama petani yang merasa bahwa lahan pertanian mereka sudah tidak produktif lagi dan berkehendak untuk menjualnya sebagian, atau bisa juga karena alasan mendesak seperti biaya sekolah, rumah sakit atau untuk keperluan mendesak yang lainnya.

Tidak bisa di pungkiri, pembangunan memang sangatlah penting untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas yang mereka butuhkan, termasuk apabila pembangunan tersebut berbenturan dengan lahan yang telah ditetapkan menjadi Lahan Sawah Dilindungi. Hal tersebut dilakukan dengan dasar hukum Pasal 6 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Pokok Agraria yaitu “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Namun disisi lain pertahanan pangan juga sangat penting karena mendukung pertahanan keamanan. Bukan hanya sebagai komoditi ekonomi, pangan merupakan komoditi yang memiliki fungsi sosial dan politik, baik nasional maupun global. Untuk itulah, ketahanan pangan mempunyai pengaruh yang penting terhadap keamanan.³

Dalam penelitian ini akan mengkaji Bagaimana Proses Pemecahan bidang tanah yang ditetapkan sebagai Lahan Sawah Dilindungi di Kantor Pertanahan Kota Mataram berdasarkan PermenATR/BPN Nomor 12 Tahun 2020 dan juga Bagaimana Proses Pemisahan bidang tanah dalam rangka pembebasan jalan Pemerintah Kota Mataram yang masuk kawasan Lahan Sawah Dilindungi. Dimana lahan sawah yang secara tidak langsung dikunci oleh pemerintah agar tidak dialihfungsikan namun harus berbenturan dengan kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum tanah mereka.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dan bersifat deskriptif yaitu mencari kesesuaian antara penelitian lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau dengan kata lain penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi pada Proses Pemecahan dan Pemisahan Sertipikat yang masuk kedalam Kawasan Lahan Sawah Dilindungi di Kantor Pertanahan Kota Mataram dengan maksud untuk menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data terkumpul kemudian diidentifikasi yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

Data yang digunakan yaitu Data Primer didapatkan dari hasil penelitian lapangan di Kantor Pertanahan Kota Mataram secara langsung dari responden yang erat kaitannya dengan masalah diteliti. Data sekunder merupakan data yang mendukung data primer yaitu berupa bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur bahan bacaan atau laporan penelitian terdahulu, maupun bahan hukum tersier seperti kamus hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

a. Proses Pemecahan Bidang Tanah Yang Masuk Di Kawasan Lahan Sawah Dilindungi

Seiring berkembangnya pembangunan dan jumlah penduduk proses pelayanan pemecahan menjadi salah satu pelayanan yang paling sering dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Mataram, pada tahun 2022 total jumlah pelayanan pemecahan yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram mencapai angka 366 permohonan⁴, jika di rata – rata maka dapat dikatakan setiap hari terdapat permohonan pemecahan yang dimohonkan di Kantor Pertanahan Kota Mataram. Namun tidak semua permohonan pemecahan sertipikat tersebut masuk kedalam Kawasan Lahan Sawah Dilindungi.

3 Strategi Mewujudkan Ketahanan Pangan, 2023, [4 Monitoring Berkas, 2022, <https://tatapmuka-pelaksana.atrbpn.go.id/Monitoring/MonitoringBerkas>, diakses pada tanggal 28 Januari 2023, pukul 12:07 WITA.](https://unnes.ac.id/pakar/strategi-mewujudkan-ketahananpangan#:~:text=Pertahanan%20pangan%20juga%20sangat%20penting,pengaruh%20yang%20penting%20terhadap%20keamanan., diakses pada tanggal 04 Maret 2023, Pukul 17.59.</p></div><div data-bbox=)

Berdasarkan wawancara dengan Chici Irianti, Penata Pertanahan Seksi Penataan dan Pemberdayaan dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 31 Januari 2023 Pukul 08.30 WITA yang berlokasi di Ruangan Seksi Penataan Dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam Permen ATR Nomor 12 Tahun 2020 tidak menjelaskan teknis yang spesifik mengenai prosedur pemecahan bidang tanah namun menjelaskan secara rinci alur permohonan alihfungsi lahanya, dengan harapan bahwa bidang tanah akan dialihfungsikan terlebih dahulu sebelum melakukan kegiatan pemecahan atau pemisahan, namun dalam pelaksanaannya ini sangat sulit dilakukan oleh masyarakat karena persetujuan alihfungsi lahan dilakukan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang dimana prosedur itu akan memakan waktu yang cukup lama sehingga untuk alasan urgensi tertentu demi menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Kantor Pertanahan Kota Mataram menggunakan kewenangan analisa pertanahan yang tertuang pada Permen Nomor 12 Tahun 2020 Pasal 20 untuk mengambil kebijakan dengan menyamakan proses pemecahannya seperti proses pemecahan tanah pertanian, sehingga prosedur pemecahan tetap mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan juga mengacu Perpu nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, seluruh kebijakan ini dituangkan dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan sesuai dengan salah satu fungsi Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan yaitu sebagai penyelenggaraan kebijakan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.

Berdasarkan wawancara tersebut maka dapat penulis uraikan bahwa proses pemecahan sertipikat yang masuk kedalam Kawasan Lahan Sawah Dilindungi memiliki beberapa prosedur tambahan, ini dikarenakan terdapat kebijakan untuk menyikapi kebutuhan masyarakat dan banyaknya permohonan pemecahan sertipikat di Kawasan Lahan Sawah Dilindungi. Prosedur tambahan antarlain adalah adanya proses permohonan Risalah Pertimbangan Teknis dan Izin Pemecahan terlebih dahulu sebelum melakukan permohonan Pemecahan Sertipikat.

b. Pengertian Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan

“Risalah” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna yaitu “Surat”/“Surat Edaran” atau catatan mengenai apa yang telah dibicarakan dan diputuskan dalam suatu rapat.⁵ “Pertimbangan” dalam KBBI berarti “Pendapat” tentang baik atau buruknya langkah yang harus diambil.⁶ Kata risalah pertimbangan teknis pada penelitian ini mengarah pada suatu pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pertanian dengan memperhatikan kesesuaian tata rang kota. Risalah pertimbangan teknis disini diberikan dalam rangka persetujuan atau penolakan izin peralihan hak/pemecahan sertifikat tanah pertanian yang luasnya dibawah 2 Ha. Dengan kata lain pertimbangan teknis pertanahan adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penguasaan, pemillikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan memperhatikan kesesuaian tata ruang. Pertimbangan teknis pertanahan diberikan dalam rangka:

- a. Persetujuan atau penolakan izin lokasi;
- b. Pemberian atau perpanjangan, pembaharuan hak atas tanah;

⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

⁶ *Ibid.*

- c. Penegasan status rekomendasi penguasaan tanah timbul;
- d. Perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dibagi Menjadi tiga, yaitu:

- 1. Risalah Pertimbangan Teknis KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) Non Berusaha, diperuntukan untuk pemohon perseorangan.
- 2. Risalah Pertimbangan Teknis KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) Berusaha, diperuntukan untuk pemohon badan hukum/developer/badan usaha.
- 3. Risalah Pertimbangan Teknis KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) Untuk Kegiatan yang bersifat Strategis Nasional, diperuntukan untuk program strategis nasional.

Dokumen Risalah Pertimbangan Teknis dan izin pemecahan diterbitkan oleh Seksi 3 / Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Mataram, untuk memperoleh dokumen ini pemohon wajib menghadap Kepada Kepala Seksi Penataan Dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Mataram, kemudian ketentuan penerbitanya adalah sebagai berikut:

- a. Risalah pertimbangan teknis akan diterbitkan apabila pemohon telah memenuhi persyaratan sesuai yang telah ditentukan oleh bagian seksi penataan pertanahan (kasi perizinan tanah pertanian) pada saat pemohon mengajukan permohonan izin pemecahan sertifikat;
- d. Peninjauan lapang terhadap obyek tanah dilakukan oleh petugas lapang penataan pertanahan (kasi perizinan tanah pertanian) setelah kelengkapan berkas fisik obyek tanah dipenuhi oleh pemohon;
- e. Dalam hal penerbitan risalah pertimbangan teknis apabila ada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap obyek tanah yang dimohon, maka risalah itu dapat dibatalkan sebab sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak izin pemecahan sertifikat di loket pendaftaran artinya obyek tanah yang akan dialihkan/dipecahkan masih dapat dilakukan pembatalan karena status haknya belum beralih kepada penerima hak baru.;
- f. Permohonan izin pemecahan sertifikat tanah pertanian dibawah 2 Ha akan ditolak apabila hak atas tanah yang dimohon untuk pemecahan sertifikat bukan karena pewarisan. Hal tersebut karena berdasarkan kebijakan Kepala Kantor yang berpedoman pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/SK-HK.02.01/XI1/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) pada Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- g. Permohonan yang ditolak disebabkan kebijakan Kepala Kantor yang berpedoman pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/SK-HK/XI1/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) (keputusan 7 (tujuh) Menteri yaitu Menteri Bidang Perekonomian, Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Menteri Pertanian, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan).

- c. Dasar Hukum Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Pada Pelayanan Pemecahan Sertipikat Yang Masuk Kedalam Kawasan Lahan Sawah Dilindungi

Penulis akan mencoba menjelaskan dasar hukum yang dipakai oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram dari penerbitan risalah pertimbangan teknis pertanahan berdasarkan hasil wawancara,

pengkajian peraturan yang dipakai dalam risalah pertimbangan teknis, dan juga berdasarkan penelitian - penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya terkait risalah pertimbangan teknis.

Penjelasan dasar hukum tersebut peneliti rasa sangat penting karena risalah pertimbangan teknis lah yang menentukan permohonan pemecahan sertifikat di Kawasan LSD dapat dilakukan atau tidak. Sehingga dapat diaktakan bahwa risalah pertimbangan teknis pertanahan ini adalah kunci dari permohonan pelayanan pemecahan yang masuk kedalam Kawasan LSD. Dasar – dasar hukumnya antara lain adalah :

a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang ini sebagai dasar hukum peraturan agraria Nasional dan sebagai landasan dasar dalam penerbitan risalah pertimbangan teknis peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/Splitzing tanah pertanian. Undang-undang ini justru terdapat larangan peralihan hak atas tanah dibawah batas minimum sesuai ketentuan pasal 7 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang memuat suatu asas yang penting yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah dapat merugikan kepentingan umum. Pasal ini dikenal dengan pasal anti-tuan tanah, yaitu mengenai larangan pemilikan tanah yang melampaui batas (*groot grondbezit*). Sedangkan dalam pasal 17 mengatur luas maksimum dan atau minimum tanah yang boleh dimiliki oleh satu keluarga baik dengan hak milik atau dengan hak lainnya. Undang-undang ini mempunyai fungsi dan tujuan untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh bangsa dan rakyat indonesia. Oleh sebab itu undang-undang ini ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, agar setiap orang memperoleh kepastian hukum. Oleh karena itu dilakukan dengan cara pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sesuai dengan tujuannya itu, maka pendaftaran tanah diwajibkan bagi subjek hukum yang bersangkutan.⁷

Menurut Pasal 7 dan 17 UUPA ketentuan penguasaan tanah minimum dan maksimum yang boleh dimiliki oleh satu keluargadan supaya tidak merugikan kepentingan umum, maka dalam pelaksanaannya agar setiap subyek hukum tidak melakukan peralihan hak dibawah batas minimum penguasaan bidang tanah, terutama tanah pertanian yang dilindungi oleh pemerintah karena sebagai sumber ketahanan pangan bagi rakyat Indonesia.

b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 (Prp) Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Undang-undangi merupakan dasar penggerak pelaksanaan Reforma Agraria di Indonesia. Salah satu tujuan Reforma Agraria adalah adanya pembagian yang adil atas sumber kehidupan petani yang berupa lahan, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil, yakni dengan merombak struktur pertanahan guna merealisasikan keadilan sosial. Untuk mencapai hal tersebut maka dibuatlah beberapa kebijakan-kebijakan Reforma Agraria antara lain pembatasan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk memecah tanah pertanian menjadi bagian – bagian yang lebih kecil.

⁷ Ihan Dri Wandari, 2022, Proses Pemecahan Sertipikat/*Splitzing* Tanah Pertanian Ditinjau Dari Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah, *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram, hal- 45.

Berdasarkan wawancara penulis kepada Chici Irianti, Penata Pertanahan Seksi Penataan dan Pemberdayaan yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 31 Januari 2023 Pukul 08.30 WITA yang berlokasi di Ruang Seksi Penataan Dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Mataram, pada ada awalnya penetapan minimum ini bertujuan untuk mencegah dilakukannya pemecahan tanah pertanian yang berlanjut terus-menerus, sehingga akan semakin menjauhkan masyarakat Indonesia dari taraf penghidupan yang layak terutama bagi kaum petani di Indonesia dan bukan berarti karena larangan sesuai pasal 9 ayat (1) ini, orang-orang yang telah mempunyai tanah pertanian dibawah batas minimum akan dipaksa untuk melepaskan haknya, kecuali karena hal dan sebab tertentu. Sesuai ketentuan pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian pewarisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku, kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 Ha dan tanah itu di jual sekaligus”.

Undang-Undang ini masih tetap berlaku hingga saat ini, tidak pernah dicabut meskipun sebenarnya perlu pembaharuan karena sudah tidak relevan lagi dengan kondisi kepemilikan tanah pertanian masyarakat Indonesia saat ini.⁸ Namun untuk mengatasi larangan peralihan hak dalam pasal ini pemerintah mempertegas bahwa perlindungan hukum terhadap subyek hukum yaitu dengan menetapkan berbagai peraturan dan kebijakan yang baru. Untuk memastikan pelayanan Kantor Pertanahan tetap berjalan pemerintah memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dapat memutuskan, menetapkan, atau mengeluarkan suatu kebijakan supaya terselenggaranya pelayanan Kantor Pertanahan.

c. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Definisi ruang dalam undang – undang tersebut adalah ruang darat, laut dan udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia untuk menjalankan kehidupan. Oleh karena itu, manusia harus mampu melestarikan dan menjaga ruang yang ada.⁹

Setiap wilayah di Indonesia diberi kewenangan oleh pemerintah pusat dalam penataan ruang masing masing. Pemerintah pusat hanya mengatur secara umum dan garis besar saja dimana dalam skala rinci dilaksanakan oleh pemerintah daerah tujuan pemanfaatan ruang adalah untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dalam peraturan tata ruang lahan pertanian ataupun LSD tidak boleh dirubah / dialih fungsikan dan harus di manfaatkan sesuai dengan struktur tata ruang yang ada.

Namun yang perlu di pertimbangkan lagi, proses penetapan rencana tata ruang dilakukan sepihak oleh pemerintah tanpa melalui pemberitahuan terlebih dahulu kepada masyarakat. Menurut Chici Irianti, Penata Pertanahan Seksi Penataan dan Pemberdayaan dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 31 Januari 2023 Pukul 08.30 WITA yang berlokasi di Ruang Seksi Penataan Dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Mataram, apabila harus melibatkan masyarakat dalam pembuatan rencana tata ruang maka rencana tersebut akan sulit tercapai, oleh karena itu selama ini setelah rencana tata ruang dan wilayah sudah

8 Eko Fahrija, 2021, “Pelaksanaan Pemecahan Tanah Pertanian Di Bawah Batas Minimum Akibat Pewarisan Di Kabupaten Klaten:., *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta, Bab V – Kesimpulan & Saran.

9 Ihan Sri Wandari, *Op.cit*, hal.50

ditetapkan pemerintah seringkali melakukan penyuluhan kepada masyarakat terkait rencana tata ruang dan wilayah sebagai bentuk itikad baik dari pemerintah, terkait subsidi yang berkenaan dengan pemanfaatan lahan pertanian juga sudah dibahas dalam rapat dan sudah direncanakan, memang belum terealisasi namun kedepannya pasti akan terlaksana.

Pada saat proses pelayanan pemecahan juga masyarakat diberikan himbauan dan informasi terlebih dahulu mengenai RT RW (Rencana Tata Ruang & Wilayah) terkait bidang tanah yang akan mereka mohonkan.

- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan ketiga atas Permen ATR/BPN nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan ini merupakan salah satu dari beberapa landasan dasar yang digunakan oleh substansi penataan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam menerbitkan risalah pertimbangan teknis peralihan hak atas tanah pertanian. Peraturan ini mengatur mengenai ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini, ada beberapa pasal yang dirubah, salah satunya ketentuan Pasal 99 ayat (1) dirubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal pemindahan hak atas tanah untuk tanah pertanian maka sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan”:

1. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
1. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa yang bersangkutan menyadari apabila pernyataan tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*;
3. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan tersebut tidak benar.

Jadi, berdasarkan ketentuan peraturan ini khususnya pada pasal 99 ayat (1) yang telah dirubah sehingga berbunyi sebagaimana tersebut diatas, maka dalam risalah pertimbangan teknis yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram telah sesuai dan telah dilampirkan pula sebagai syarat dan ketentuan dalam peralihan hak atas tanah proses pemecahan sertifikat/ *Splitting* tanah pertanian oleh pemohon atau pemegang hak atas tanah sebagai kuasanya yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Sedangkan dalam peraturan ini dijelaskan pula mengenai kode bagan alur Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI. II. 9 untuk pemecahan/penggabungan/pemisahan hak dalam hal pemecahan/pemisahan bidang tanah perorangan, pemecahan atau pemisahan bidang tanah badan hukum, penggabungan bidang tanah perorangan dan penggabungan bidang tanah badan hukum.

- e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Pada pasal 5 peraturan ini mengatur tentang kelompok dan jenis pelayanan yang terdiri dari pelayanan pendaftaran tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah, pengaturan dan penataan pertanahan dan pengelolaan pengaduan. Kelompok pelayanan pengaturan penataan pertanahan dengan kode bagan alir BPN RI. V.1 dengan jenis pelayanan konsolidasi tanah swadaya dan kode bagan alir BPN RI. V.2 pada jenis pelayanan pertimbangan teknis yaitu pertimbangan teknis pertanahan dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah. Sedangkan dalam peraturan ini untuk pemecahan/ penggabungan atau pemisahan hak atas tanah diberlakukan syarat yaitu, formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai cukup, surat kuasa apabila dikuasakan, identitas pemohon, sertifikat aseli, ijin perubahan penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah, bukti Surat Setor Pajak/Pph sesuai dengan ketentuan, tapak kavling dari Kantor Pertanahan dengan tarif biaya sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi

Sesuai ketentuan pasal 4 ayat (1) peraturan ini mengenai objek dan subjek izin lokasi bahwa objek izin lokasi merupakan tanah yang menurut rencana tata ruang wilayah diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana kegiatan usaha yang akan dilaksanakan oleh Pelaku Usaha. Sedangkan pada pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2019, subjek izin lokasi merupakan pelaku usaha yang memerlukan tanah untuk menjalankan usaha dan/atau kegiatan namun belum memiliki atau menguasai tanah. Subjek izin lokasi ini meliputi, pelaku usaha perseorangan dan pelaku usaha non perseorangan. Sehingga yang dimaksud dalam peraturan ini ialah bukan subjek perorangan sebagai pemohon yang mengajukan permohonan peralihan hak proses pemecahan sertifikat/ Splitzing tanah pertanian.

- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian

Karena larangan peralihan hak atas tanah pertanian dibawah batas minimum, maka atas wewenang Kantor Pertanahan menerbitkan pertimbangan teknis penatagunaan tanah untuk penyelesaian administrasi pertanahan agar tercapai maksud dan tujuan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam hal tanah pertanian di Kota Mataram yang semakin hari semakin menyempit dan tergeser karena tanah sosial, perekonomian, bangunan dan lainnya serta disebabkan kepadatan penduduk yang cukup besar kalau dilihat dari kondisi daerah Kota Mataram.

- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 tahun 2021 ini mencabut:

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia)
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431) yang mengatur mengenai Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Pertimbangan Teknis Pertanahan. PermenATR/BPN 12 tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan mengatur:

1. bahwa untuk pelaksanaan pengaturan dan penyelenggaraan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang adil dan berkelanjutan, perlu mengatur kembali ketentuan mengenai pertimbangan teknis pertanahan.
 2. bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan, perlu disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan pertimbangan teknis pertanahan sehingga perlu diganti.
 3. bahwa berdasarkan pertimbangan, untuk melaksanakan Pasal 108 ayat (3), Pasal 124 ayat (3), dan Pasal 140 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- i. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) pada Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat

Peta lahan sawah yang dilindungi digunakan sebagai bahan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dalam penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan pada rencana tata ruang wilayah dan rencana rinci tata ruang. Peta lahan sawah yang dilindungi ini dilakukan verifikasi dan sinkronisasi data lahan sawah oleh Tim Pelaksana sebagai pelaksana tugas tim terpadu. Lahan sawah yang masuk dalam Peta lahan sawah yang dilindungi dapat dikeluarkan apabila secara fungsional tidak dapat lagi dipertahankan sebagai lahan sawah yang dilindungi setelah mendapat kajian dari tim yang terdiri dari unsur pemerintah, akademisi dan organisasi. Sedangkan terhadap lahan sawah yang masuk dalam Peta lahan sawah yang dilindungi namun belum ditetapkan sebagai bagian dari penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam rencana tata ruang, maka tidak dapat dialihfungsikan sebelum mendapat rekomendasi perubahan penggunaan tanah dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Keputusan ini diberlakukan sejak tanggal ditetapkan yaitu tanggal 16 Desember 2021. Keputusan ini berdasarkan keputusan 7 (tujuh) Menteri yaitu Menteri bidang perekonomian, Menteri perencanaan pembangunan nasional/Kepala badan perencanaan pembangunan nasional, Menteri Pertanian, Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat, Menteri keuangan, Menteri dalam Negeri dan Menteri lingkungan hidup dan kehutanan.

- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah ini bertujuan mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan berasaskan berdayaguna, keterbukaan, keadilan dan perlindungan hukum, sesuai ketentuan pasal 2 peraturan ini. Penatagunaan tanah yang dimaksud dalam peraturan ini ialah kegiatan di bidang pertanahan di kawasan lindung dan kawasan budidaya sehingga harus diselenggarakan berdasarkan kesesuaian tata ruang wilayah Kabupaten/Kota. Kesesuaian

penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap rencana tata ruang wilayah harus ditentukan berdasarkan pedoman, standar serta kriteria teknis yang ditetapkan oleh pemerintah setempat. Sehingga apabila penggunaan dan penataan tanah yang tidak berkesesuaian dengan tata ruang wilayah, maka tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya, tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya, baik oleh masyarakat atau pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan ini mengatur tentang pembatasan adanya kepemilikan tanah pertanian yang terletak di luar Kecamatan pemegang hak. Akan tetapi dalam pelaksanaannya menunjukkan bahwa ketentuan tersebut ternyata masih dipandang perlu untuk disempurnakan, mengingat bahwa persoalan ini merupakan pelaksanaan dari pada *landreform*. Apabila tidak dilaksanakannya ketentuan ini sebagaimana mestinya tentu akan memberikan pengaruh yang negatif baik dalam usaha penambahan produksi maupun terhadap tujuan *landreform* itu sendiri. Karena itu dipandang perlu untuk memberikan pembatasan yang lebih tegas, dalam usaha untuk menghilangkan adanya penyimpangan terhadap prinsip tersebut di atas. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 ini telah mengatur cara-cara pelaksanaan pembagian tanah sebagai kelanjutan pelaksanaan dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 56 (Prp) tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

- l. Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram Tahun 2011-2031

Pada pasal 83 peraturan ini dijelaskan bahwa kawasan pertanian diatur dengan ketentuan umum peraturan zonasi, bahwa kawasan pertanian dikembangkan sebagai lahan pertanian tanaman pangan, *hortikultura* dan perikanan air tawar, juga diizinkan secara terbatas dan bersyarat. Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) terdiri dari RTH publik (dikontribusi melalui hutan Kota) dan RTH *private* (dikontribusi melalui taman pekarangan, kawasan pendidikan dan kesehatan). Sedangkan kawasan budidaya di Kota meliputi, kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, peruntukan industri, pariwisata, ruang evakuasi bencana, pendidikan, peribadatan, kesehatan, pertahanan Negara dan pertanian. Untuk sempadan pantai diatur paling rendah 35 meter diperuntukkan bagi perlindungan mutlak dan di atas 35 meter - 100 meter diperkenankan bagi pemanfaatan terbatas dan bersyarat.¹⁰

- m. Alur Proses Pemecahan Sertipikat yang masuk kedalam Kawasan LSD

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 31 Januari 2023 Pukul 08.30 WITA yang berlokasi di Ruang Seksi Penataan Dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Mataram didapati hasil yaitu Permohonan pemecahan sertipikat pada Kawasan LSD di Kantor Pertanahan Kota Mataram berbeda dengan permohonan pemecahan sertipikat pada umumnya, perbedaannya terletak pada adanya dokumen kelengkapan tambahan dalam permohonan pemecahan sertipikat yaitu Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dan juga Izin Pemecahan (Tergantung Jumlah Bidang Pemecahan).

10 Ibid. Hal.69

Alur permohonan pemecahan antara lain:

1. Permohonan pemecahan dilakukan pengecekan Zona Wilayah bidang tanahnya terlebih dahulu sebelum didaftarkan permohonan pemecahannya, apabila bidang tanah tersebut tidak masuk kedalam wilayah LSD maka proses permohonan sertipikat berjalan seperti biasanya;
 2. Apabila bidang tanah tersebut masuk kedalam Kawasan LSD maka pemohon akan diarahkan menuju Seksi Penataan dan Pemberdayaan untuk mengurus Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, Pemohon diminta untuk melengkapi gambar tapak kavling (apabila kondisi bidang tanah adalah kavlingan) yang akan digunakan dalam penerbitan izin Splitzing/ pemecahan;
 3. *Staff* Seksi Penataan dan Pemberdayaan akan meninjau lokasi bidang tanah;
 4. Setelah itu *Staff* Seksi Penataan dan Pemberdayaan akan melakukan Analisa terhadap pemecahan bidang tanah tersebut, apakah pemecahan dilakukan karena pembagian waris atau karena kondisi lapangan sudah berubah menjadi *kavlingan* dan sudah dijual belikan;
 5. Apabila pemohon adalah perseorangan, maka jumlah bidang pemecahan maksimal 5 bidang (kecuali untuk pembagian waris);
 6. Apabila pemohon adalah badan hukum maka diperbolehkan pemecahan lebih dari 5 bidang, dengan melampirkan juga surat rekomendasi dari dinas PU;
 7. Setelah Analisa selesai maka hasil Analisa akan dituangkan dalam Risalah Pertimbangan Teknis yang akan diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan;
 8. Setelah itu proses pemecahan berlangsung sesuai mekanisme yang diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Yaitu pemohon menyerahkan berkas permohonan pemecahan hak atas tanah kepada petugas loket pelayanan pendaftaran. Adapun beberapa berkas persyaratan yang dilampirkan diantaranya; blanko permohonan pengukuran, Asli sertipikat hak atas tanah, Foto copy identitas pemohon (KTP) yang dilegalisir, Gambar *site plan*, beserta fotocopy KTP yang bersangkutan, Surat pernyataan pemasangan dan penetapan tanda batas, Surat pernyataan beda luas apabila telah diketahui luasnya berubah, Surat persetujuan dari Bank apabila hak atas tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan, Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, dan Izin Pemecahan. Berkas selanjutnya diserahkan kepada petugas loket pendaftaran, dan dilakukan entri kedalam KKP Web sehingga dapat dihitung biayanya. Kemudian dilanjutkan dengan mencetak Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS).
1. Pemohon melakukan pembayaran di Locket 3 sesuai jumlah yang tertera dalam SPS. Petugas loket melakukan pembukuan Daftar Isian 301, 302, 305 dan 306. Setelah pemohon membayar lunas biaya kegiatan tersebut, kemudian dilakukan pencetakan kwitansi.
 2. Berkas permohonan pengukuran tersebut kemudian diteruskan ke Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan, dan dilakukan pengecekan dokumen. Berkas yang sudah dicek kemudian dicatat pada buku register untuk selanjutnya diteruskan kepada Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan.
 3. Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan menerima berkas pengukuran tersebut kemudian melakukan penentuan tanggal pengukuran, penunjukan koordinator ukur dan menunjuk petugas ukur. Penunjukan petugas ukur di Kantor Pertanahan Kota Mataram dilakukan oleh Kepala Seksi Survei, dan Pemetaan.

4. Berdasarkan penunjukan tersebut, kemudian Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan mencetak Surat Tugas Pengukuran (STP).
 5. Berkas serta STP yang telah dicetak lalu diteruskan ke Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan untuk dibubuhkan paraf persetujuan.
 6. Berkas pengukuran diteruskan ke Petugas Ukur sesuai dengan STP yang dibuat. Kemudian Petugas Ukur berkoordinasi dengan pemilik tanah untuk melakukan pengukuran batas bidang tanah. Sebelum dilaksanakan pengukuran bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu.
 7. Setelah itu Petugas Ukur mencantumkan tanggal selesai pengukuran di aplikasi KKP Web, kemudian berkas diteruskan ke Petugas Pemetaan. Pada proses validasi bidang tanah ini, Petugas Pemetaan membubuhkan Nomor Identifikasi Bidang (melalui aplikasi) yang dituangkan dalam Daftar Isian 203, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenalan khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia. Setelah bidang tanah tervalidasi, dilanjutkan pencetakan Surat Ukur.
 8. Setelah pencetakan Surat Ukur diteruskan kepada Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan untuk diperiksa dan dilakukan persetujuan.
 9. Berkas dikirimkan kepada Kepala Seksi SP untuk diperiksa kembali. Setelah diperiksa dilanjutkan dengan penandatanganan Peta Bidang dan Surat Ukur oleh Kepala Seksi SP.
 10. Setelah pekerjaan pengukuran selesai, maka Pelaksana Subseksi Pengukuran dan Pemetaan melakukan pembukuan penyelesaian pekerjaan dalam DI 307. Untuk pekerjaan pengukuran yang akan ditindaklanjuti dengan pendaftaran haknya, maka dilakukan ekspedisi berkas menuju Pelaksana Subseksi Pendaftaran Hak.
 11. Berkas/dokumen dari pelaksana Subseksi SPP diterima pelaksana subseksi Pendaftaran Hak dilanjutkan dengan input calon pemilik, dan pembukuan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah.
 12. Selanjutnya oleh pelaksana subseksi Pendaftaran Hak dilakukan pencatatan dalam sertipikat dan Buku Tanah.
 13. Berkas dikirim ke Kasubsi Pendaftaran Hak untuk dimintakan pemeriksaan dan persetujuan pada Buku Tanah dan dibubuhi paraf, berkas selanjutnya dikirim ke Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) untuk dimintakan pemeriksaan dan persetujuan pada buku tanah dengan dibubuhi paraf.
 14. Berkas dikirim ke Kepala Kantor untuk dimintakan pemeriksaan dan persetujuan Surat Ukur dan Buku Tanah dengan membubuhkan tanda tangan pada buku tanah dan sertipikat induk dan hasil pemecahan.
- n. Proses Pemisahan bidang tanah dalam rangka pembebasan jalan Pemerintah Kota Mataram yang masuk kawasan Lahan Sawah Dilindungi

Pembebasan Lahan pengurusannya dibawah Seksi Pengadaan Tanah Dan Pengembangan dimana untuk proses pengukuran dan penerbitan PBT nya di bawah Seksi Survei dan Pemetaan, semenjak peraturan LSD ditetapkan pada tahun 2021 hingga penelitian ini dilaksanakan, di Kantor Pertanahan Kota Mataram belum pernah mendapatkan permohonan pembebasan jalan

/ pengadaan tanah untuk jalan yang masuk kedalam Kawasan LSD. Permohonan pemisahan untuk pembebasan jalan memang jarang sekali ditemui, lain halnya dengan permohonan pemecahan yang hampir setiap hari terdapat permohonan pemecahan di Kantor Pertanahan Kota Mataram.

Namun mekanisme pendaftaran Pemisahan untuk pembebasan jalan tetap ada dalam administrasi Kantor Pertanahan Kota Mataram, oleh karena itu penulis disini akan membahas bagaimana mekanisme jika permohonan pemisahan untuk pembebasan jalan umum yang masuk kedalam Kawasan LSD.

Perlu diketahui berdasarkan UUPA Pasal 6 bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, dalam hal ini pemerintah menggunakan fungsi social tersebut untuk membangun infrastruktur di setiap daerah melalui pemerintah daerah. Oleh karena itu dalam mekanisme pengadaan tanah maka akan selalu ada ganti kerugian untuk masyarakat.

Ditinjau dari Rencana Tata Ruang & Wilayah (RTRW), pembebasan lahan / pengadaan tanah harus memperhatikan RTRW, namun apabila kebutuhan akan infrastruktur memang sangat diperlukan maka pembangunan infrastruktur akan didahulukan, ditambah lagi proses pemisahan biasanya baru dilakukan setelah pembebasan lahan telah selesai dilaksanakan dan juga pembangunan jalan / infrastruktur sudah berjalan. Alur dari pengadaan tanah tertuang pada Undang undang nomor 12 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah pasal 14 sampai dengan pasal 39.

Menurut Lilik Alfiana, Kordinator Sub Pemetaan Seksi *Survei & Pemetaan* Kantor Pertanahan Kota Mataram dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 31 Januari 2023 Pukul 12.35 WITA yang berlokasi di Ruang Seksi Survei Dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Mataram, proses pemisahan baru bisa dilakukan setelah proses pemberian ganti rugi / proses pembayaran dari pemerintah kepada masyarakat. Dan biasanya permohonan diajukan oleh instansi yang melakukan pengadaan / pembebasan lahan tersebut (dalam hal ini biasanya Pemerintah Kota / Provinsi). Karena setelah proses pembayaran ganti rugi masyarakat baru menyerahkan sertifikat aslinya untuk di proses pemisahan sertifikat.

Menurut Lilik Alfiana alasan mengapa pelayanan pemisahan ini dipilih ketika kegiatan pembebasan lahan adalah dalam proses pembebasan jalan selama ini masyarakat akan menerima sertifikat induknya yang sudah dikurangi luasnya karena sudah menjadi jalan, ini dilakukan supaya masyarakat mengetahui keadaan tanah yang sebelum dilakukan pembebasan jalan dan dapat membandingkan dengan keadaan tanah yang sekarang, karena informasi tersebut tergambarkan dalam sertifikat induknya yaitu dengan keadaan gambar bidang tanah telah diarsir dan luasnya di coret paraf oleh pejabat yang berwenang.

Selanjutnya Lilik Alfiana menyampaikan bahwa alur proses pemisahan didalam pelayanan Kantor Pertanahan Kota Mataram sama seperti proses pemecahan diluar Kawasan Lahan Sawah Dilindungi (karena proses pemisahan dilakukan setelah proses pengadaan lahan sudah selesai sehingga eksisting dilapangan sudah berubah menjadi jalan/fasilitas umum dan bukan lagi sawah). Perbedaannya terletak pada proses pemecahan hanya pada hasil / *output* dari permohonan yaitu sertifikat induk tidak dimatikan / dihapuskan haknya karena masih terdapat luas sisa yang nantinya akan dikembalikan kepada masyarakat yang terkena pembebasan jalan.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan seluruh pembahasan dan hasil Analisa di atas, penulis dapat menarik kesimpulan yaitu (1) Proses pelayanan Pemecahan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Mataram pada akhirnya dilakukan dengan mengambil jalan tengah dengan mengeluarkan kebijakan untuk membolehkan proses pemecahan namun tidak dianjurkan untuk melakukan alih fungsi (artinya sertipikat yang diterbitkan tetap menyatakan kondisi tanah sesuai dengan keadaan dilapangan ketika dilakukan pengukuran dan *survey*, apabila kondisi lahan masih berbentuk sawah maka akan tertulis lahan pertanian). Alih fungsi atau tidaknya lahan menjadi tanggung jawab pemilik lahan, karena pemilik lahan memiliki kuasa untuk memanfaatkan lahan yang ia miliki, oleh karena itu langkah yang diambil Kantor Pertanahan Kota Mataram adalah dengan mengeluarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan, dimana dokumen ini sebagai kunci diperbolehkannya proses pemecahan sertipikat yang masuk kedalam Kawasan Lahan Sawah Dilindungi, dan juga berlaku sebagai filter mana yang dapat melakukan proses pemecahan dan mana yang tidak. Dalam pelaksanaannya pemohon perseorangan hanya diperbolehkan melakukan pemecahan maksimal 5 bidang pecahan dalam satu kali permohonan (kecuali pembagian waris), sementara pemohon badan hukum dapat melakukan pemecahan lebih dari 5 bidang tanah. (2) Proses Pemisahan Sertipikat tidak jauh berbeda dengan proses pemecahan sertipikat diluar Kawasan Lahan Sawah Dilindungi, ini terjadi karena biasanya pemisahan sertipikat untuk pembebasan jalan itu permohonannya diajukan ketika proses pengadaan lahanya sudah selesai, sehingga kondisi fisik lahan sudah berupa jalan dan bukan sawah lagi. Permohonan ini jarang terjadi karena memang jarang sekali ada pembebasan untuk jalan dalam beberapa tahun terakhir ini, namun mekanisme permohonan pelayanannya tersedia di Kantor Pertanahan Kota Mataram.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU, JURNAL, SKRIPSI/TESIS

Fahrija, Eko, 2021, "Pelaksanaan Pemecahan Tanah Pertanian Di Bawah Batas Minimum Akibat Pewarisan Di Kabupaten Klaten, *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

K., Wantjik Saleh, 1985, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sri Wandari, Ihan, 2022, Proses Pemecahan Sertipikat/*Splitzing* Tanah Pertanian Ditinjau Dari Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah, *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram, Mataram.

PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 Tentang *Insentif* Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2010 Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
- PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Verifikasi Data Lahan Sawah Terhadap Data Pertanahan Dan Tata Ruang, Penetapan Peta Lahan Sawah Yang Dilindungi, Dan Pemberian Rekomendasi Perubahan Penggunaan Tanah Pada Lahan Sawah Yang Dilindungi.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan ketiga atas Permen ATR/BPN nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1589/SK-HK.02.01/XII/2021 Tentang Penetapan Peta Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) pada Kabupaten/Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.
- Peraturan Menteri Koordinator Perekonomian Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Tata Kerja Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah Dan Tim Pelaksana Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah.
- Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram

Tahun 2011-2031.

Website/ Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), 2023 diakses pada tanggal 28 Januari 2023, pukul 12:55, <https://kbbi.web.id>.

Materi Pertanian, *Pengertian Sawah Macam dan Manfaatnya*, diakses dari <https://dosenpertanian.com/pengertian-sawah/>, pada tanggal 24 Juni 2022, pukul 15:25.

Monitoring Berkas, 2022, diakses pada tanggal 28 Januari 2023, <https://tatapmuka-pelaksana.atrbpn.go.id/Monitoring/MonitoringBerkas>.

Profil BPN Kota Mataram, 2022, diakses pada tanggal 08 Februari 2023 Pukul 23:43., <https://bpnkotamataram.com/>.

Strategi Mewujudkan Ketahanan Pangan, 2023, <https://unnes.ac.id/pakar/strategi-mewujudkan-ketahanan-pangan#:~:text=Pertahanan%20pangan%20juga%20sangat%20penting,pengaruh%20yang%20penting%20terhadap%20keamanan.>, diakses pada tanggal 04 Maret 2023, Pukul 17.59.