



**LEGAL ANALYSIS OF HOUSING PERMIT AND LSD POLICY IN MUNJULJAYA
RESIDENCE**

**ANALISIS HUKUM IZIN PERUMAHAN MUNJULJAYA RESIDENCE DAN
KEBIJAKAN ZONA LSD PEMERINTAH**

Maulina Firdayani¹

¹ Prodi Ilmu Hukum Unjani

² Universitas Jenderal Achmad Yani

Article Info

Corresponding Author:

Penulis Korespondensi

maulinafirdayani554@gmail.com

History:

Submitted: 30-07-2025

Revised: 10-08-2025

Accepted: 20-08-2025

Keyword:

land conflict; legal certainty; LSD policy; public interest; spatial planning.

Kata Kunci:

ijin perumahan; kepastian hukum; kepentingan publik; kebijakan LSD; tata ruang.



Copyright © 2024
by Jurnal
Rechswetenschap

All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of the Constitutional Court.

Abstract

The rapid population growth in Indonesia has driven a high demand for housing development, especially in urban areas. However, this demand often clashes with agricultural land protection policies, notably the Protected Rice Fields (LSD) zoning. This article analyzes the legal conflict between legally issued housing permits and the subsequent implementation of LSD zoning, focusing on the case of Munjuljaya Residence in Purwakarta. Using a normative juridical method, this study examines the inconsistency between the permits issued through the OSS system and the LSD designation by the Ministry of ATR/BPN. The findings reveal violations of legal certainty, lack of procedural justice, and absence of participatory policy-making. This study recommends harmonization between licensing systems and spatial planning policies to ensure fairness and protect public and business interests.

Abstrak

Pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia mendorong tingginya kebutuhan pembangunan perumahan, khususnya di wilayah perkotaan. Namun, kebutuhan ini sering berbenturan dengan kebijakan perlindungan lahan pertanian, terutama zona Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Artikel ini menganalisis konflik hukum antara izin perumahan yang telah dikeluarkan secara sah dan penetapan kebijakan LSD yang dilakukan setelahnya, dengan studi kasus Perumahan Munjuljaya Residence di Purwakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, kurangnya keadilan prosedural, dan tidak adanya proses pembuatan kebijakan yang partisipatif. Penelitian ini merekomendasikan perlunya harmonisasi antara sistem perizinan dan kebijakan penataan ruang untuk menjamin keadilan serta melindungi kepentingan publik dan pelaku usaha.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan signifikan dari tahun ke tahun. Berdasarkan data sensus penduduk yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2020 jumlah penduduk Indonesia mencapai 270,20 juta jiwa. Dalam kurun waktu sepuluh tahun (2010–2020), laju pertumbuhan penduduk naik sebesar 1,25% per tahun, menjadikan Indonesia sebagai negara keempat dengan jumlah penduduk terbesar di dunia. Pulau Jawa menjadi wilayah dengan konsentrasi tertinggi, dihuni oleh sekitar 151,6 juta jiwa atau 56,1% dari total populasi nasional, meskipun hanya mencakup 7% dari luas wilayah Indonesia.¹

Lonjakan populasi ini menimbulkan tekanan terhadap ketersediaan dan pemanfaatan lahan, terutama untuk kebutuhan permukiman. Di sisi lain, pemerintah juga menghadapi tantangan untuk menjaga ketahanan pangan melalui kebijakan perlindungan lahan pertanian. Salah satu bentuk kebijakan tersebut adalah penetapan zona Lahan Sawah Dilindungi (LSD), sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2020 juncto Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2024.²

Kondisi ini memunculkan persoalan hukum baru, khususnya ketika izin pembangunan perumahan telah dikeluarkan secara sah sebelum adanya penetapan zona LSD. Salah satu kasus konkret terjadi pada proyek Perumahan Munjuljaya Residence di Kabupaten Purwakarta. Izin lokasi telah diperoleh melalui sistem OSS (Online Single Submission) sejak tahun 2018, namun pada tahun 2021 sebagian lahannya ditetapkan masuk dalam zona LSD tanpa pemberitahuan atau koordinasi dengan pihak pengembang.³

Fenomena tumpang tindih antara izin perumahan dan kebijakan LSD menjadi indikasi lemahnya koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah serta belum optimalnya sistem tata kelola pertanahan nasional. Ketidaksinkronan ini berpotensi merugikan pelaku usaha, masyarakat, dan menciptakan ketidakpastian hukum.

Penelitian sebelumnya telah menyinggung konflik serupa. Silvia Anggraini Yusmin, misalnya, mengkaji faktor alih fungsi lahan di Kabupaten Tegal dan menekankan bahwa

¹ Badan Pusat Statistik, *Berita Resmi Statistik Hasil Sensus Penduduk 2020*, No. 7/01/Th.XXIV (21 Januari 2021), <https://www.bps.go.id>.

² Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2020 tentang Verifikasi Data Lahan Sawah*, dan *Keputusan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2024*.

³ Data Internal PT. Propertindo Kreasi Utama, "Dokumen Izin Lokasi Munjuljaya Residence", diakses 2024.

dorongan utama berasal dari aspek ekonomi dan spekulasi harga tanah.⁴ Sementara itu, Akbar Afrizal menyoroti faktor internal dan eksternal dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman di Kota Mataram.⁵ Namun, belum ada penelitian yang secara khusus mengkaji konflik hukum yang timbul setelah keluarnya kebijakan LSD terhadap izin legal yang telah lebih dahulu dikeluarkan.

Artikel ini menawarkan kebaruan (novelty) dengan mengkaji konflik hukum dari sudut pandang prinsip kepastian hukum dan etika kebijakan publik, serta mengusulkan kerangka reformasi regulasi agraria yang partisipatif dan transparan.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, literatur hukum, serta hasil penelitian terdahulu.⁶ Fokus utama penelitian ini adalah pada analisis normatif terhadap konflik regulasi antara kebijakan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) dan perizinan perumahan yang telah diterbitkan secara sah melalui sistem OSS.

Jenis penelitian yang digunakan bersifat deskriptif-analitis. Penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran sistematis mengenai fakta dan karakteristik objek yang diteliti, sedangkan pendekatan analitis dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang berlaku, kemudian menghubungkannya dengan prinsip-prinsip hukum seperti kepastian hukum, legalitas, dan etika administrasi publik.⁷

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan meliputi analisis terhadap peraturan perundang-undangan seperti Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019, Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2020, dan Keputusan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2024, serta dokumen-dokumen terkait OSS dan izin lokasi Perumahan Munjuljaya Residence. Studi dokumen juga mencakup penggunaan data internal pengembang dan publikasi akademik yang relevan.

⁴ Silvia Anggraini Yusmin, "Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian untuk Perumahan," Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2016.

⁵ Akbar Afrizal, "Tinjauan Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdasarkan Perda No. 5 Tahun 2019 tentang RTRW Kota Mataram Tahun 2011–2031," Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), 13.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2009), 45.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis normatif kualitatif, yaitu menganalisis data berdasarkan bahan hukum primer dan sekunder, kemudian disusun secara sistematis untuk ditafsirkan menurut kaidah hukum. Pendekatan ini digunakan untuk menilai konsistensi kebijakan pemerintah terhadap prinsip-prinsip hukum serta dampaknya terhadap pelaku usaha dan masyarakat.⁸

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konflik Regulasi Antara Izin Perumahan dan Penetapan Zona LSD

Perizinan pembangunan perumahan di Indonesia telah mengalami transformasi melalui sistem Online Single Submission (OSS) yang memberikan kemudahan akses dan kecepatan bagi pelaku usaha. Izin lokasi untuk Perumahan Munjuljaya Residence di Kabupaten Purwakarta diterbitkan melalui sistem OSS pada tahun 2018, dan proses perencanaan pembangunan pun telah berjalan dengan mengacu pada regulasi dan persetujuan dari dinas-dinas teknis seperti Dinas Tata Ruang, Dinas Lingkungan Hidup, dan Dinas Perizinan Terpadu.⁹

Namun, pada tahun 2021, Kementerian ATR/BPN menetapkan zona Lahan Sawah Dilindungi (LSD) berdasarkan Keputusan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2024. Penetapan ini dilakukan secara retroaktif, mencakup sebagian lahan Munjuljaya Residence yang sebelumnya telah mendapatkan izin pembangunan.¹⁰ Tindakan tersebut menimbulkan konflik hukum karena izin yang telah diperoleh secara sah melalui OSS tiba-tiba menjadi tidak dapat dilaksanakan akibat kebijakan baru.

2. Pelanggaran Terhadap Prinsip Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah prinsip utama dalam negara hukum yang menjamin bahwa segala tindakan hukum dapat diprediksi dan dijalankan secara adil.¹¹ Dalam kasus ini, penetapan zona LSD terhadap lahan yang sudah berizin melanggar prinsip legal certainty (*rechtszekerheid*). Kebijakan LSD tidak hanya mengabaikan izin sebelumnya, tetapi juga tidak memberikan ruang partisipatif bagi pemegang izin untuk menyampaikan keberatan.

⁸ Prof. Dr. Sugiono, *Metode Penelitian* (Bandung: CV Alfabeta, 2009), 10.

⁹ PT. Propertindo Kreasi Utama, *Dokumen Izin Lokasi Munjuljaya Residence, OSS System*, 2018.

¹⁰ Kementerian ATR/BPN, *Keputusan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2024 tentang Verifikasi Data Lahan Sawah Dilindungi*.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2009), 65.

Prinsip legitimate expectation, yakni harapan sah pelaku usaha terhadap perlindungan hukum atas izin yang diperoleh dengan cara yang benar, juga diabaikan. Pelanggaran prinsip ini menunjukkan ketidaksesuaian antara sistem perizinan berbasis OSS dan sistem penetapan kebijakan tata ruang berbasis kementerian sektoral.

3. Kegagalan Implementasi Kebijakan yang Partisipatif dan Etis

Menurut teori implementasi kebijakan George C. Edwards III, keberhasilan implementasi ditentukan oleh empat faktor: komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi.¹² Dalam konteks penetapan LSD, pemerintah gagal menyampaikan kebijakan secara transparan dan tidak melibatkan pemangku kepentingan lokal maupun pemegang izin. Tidak ada notifikasi, sosialisasi, ataupun masa transisi yang wajar sebelum kebijakan diberlakukan.

Lebih lanjut, dari perspektif etika kebijakan publik, tindakan ini bertentangan dengan prinsip keadilan prosedural (procedural fairness), yaitu bahwa suatu kebijakan harus dibuat melalui proses yang terbuka dan akuntabel.¹³

4. Implikasi Hukum dan Ekonomi

Konflik ini bukan hanya berdampak pada ketidakpastian hukum, tetapi juga berdampak pada iklim investasi, khususnya sektor perumahan. Padahal, sektor perumahan merupakan penggerak ekonomi nasional, menyumbang lapangan kerja dan pendapatan dari sektor perpajakan seperti PPN, PBB, dan BPHTB.¹⁴ Ketika investor kehilangan kepercayaan pada stabilitas hukum, risiko investasi pun meningkat.

C. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa telah terjadi konflik regulasi antara perizinan pembangunan perumahan yang sah melalui sistem OSS dan kebijakan zona Lahan Sawah Dilindungi (LSD) yang ditetapkan secara retroaktif oleh pemerintah pusat. Penetapan zona LSD terhadap lahan yang sudah berizin melanggar prinsip kepastian hukum dan asas keadilan prosedural, serta menciptakan ketidakpastian bagi pelaku usaha dan pemerintah daerah. Tidak adanya mekanisme pemberitahuan, partisipasi, maupun masa transisi menunjukkan lemahnya implementasi kebijakan yang etis dan inklusif. Oleh karena itu, harmonisasi antara

¹² George C. Edwards III, *Implementing Public Policy* (New York: Longman, 1980), 45.

¹³ Amri Marzali, *Antropologi dan Kebijakan Publik* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), 20.

¹⁴ Haru Koesmahargo, "Sektor Perumahan dan Ekonomi Indonesia," *Laporan BTN 2021*, <https://www.btn.co.id> (diakses 2024).

sistem perizinan, tata ruang, dan kebijakan pertanahan mendesak untuk diwujudkan demi menjaga kepercayaan hukum dan kepentingan publik

DAFTAR PUSTAKA

- Afrizal, Akbar. "Tinjauan Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Berdasarkan Perda No. 5 Tahun 2019 tentang RTRW Kota Mataram Tahun 2011–2031." Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022.
- Amri Marzali. *Antropologi dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012.
- Badan Pusat Statistik. *Berita Resmi Statistik Hasil Sensus Penduduk 2020*. No. 7/01/Th.XXIV, 21 Januari 2021. <https://www.bps.go.id>.
- Edwards III, George C. *Implementing Public Policy*. New York: Longman, 1980.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Keputusan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2024 tentang Verifikasi Data Lahan Sawah Dilindungi*. Jakarta: ATR/BPN, 2024.
- Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Verifikasi Data Lahan Sawah*. Jakarta: ATR/BPN, 2020.
- Koesmahargyo, Haru. "Sektor Perumahan dan Ekonomi Indonesia." *Laporan BTN 2021*. Diakses 5 Juli 2025. <https://www.btn.co.id>.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- PT. Propertindo Kreasi Utama. *Dokumen Izin Lokasi Munjuljaya Residence, OSS System*. Purwakarta: Internal Document, 2018.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Sugiono. *Metode Penelitian*. Bandung: CV Alfabeta, 2009.
- Yusmin, Silvia Anggraini. "Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian untuk Perumahan." Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2016.