
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA LAHAN DI KAWASAN EX PT GILI TRAWANGAN INDAH (GTI)

LEGAL PROTECTION FOR LAND TENANTS IN THE AREA EX PT GILI TRAWANGAN INDAH (GTI)

DEA MELINDA ANANTA

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram, NTB, Indonesia

E-mail : deamelindaa27@gmail.com

WAHYUDDIN

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: wahyuddin@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini digunakan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat penyewa lahan di kawasan Ex PT Gili Trawangan indah (GTI). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pola penguasaan oleh masyarakat dilahan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris. Hasil penelitian ini adalah perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada penyewa lahan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI) yang beritikad baik, pihak yang tidak beritikad baik tidaklah patut dan beralasan demi hukum untuk memperoleh perlindungan hukum, sebab perjanjian sewa-menyewa yang dilaksanakan tanpa adanya kejujuran serta tidak adanya itikad baik dari pihak pemberi sewa maupun dari pihak penyewa dan perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum berupa batalnya perjanjian sewa menyewa. Adapun pola penguasaan lahan yang dilakukan oleh masyarakat pada lahan Ex PT Gili Trawangan Indah yaitu penguasaan secara perorangan tidak dalam bentuk komunal.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum; Sewa-menyewa; Lahan*

ABSTRACT

This research aims to determine legal protection for land renters in the Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI) area. Furthermore, it determines the pattern of control by the community on the land of Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI). The research method used in this research is an empirical legal research method. The research results determine that legal protection given only to tenants of Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI) land who have good intentions, parties who do not have good intentions are not appropriate and have legal reasons to obtain legal protection, because the rental agreement executed without honesty, and there is no good faith on the part of the lessor or the lessee and the agreement cause legal consequences in the form of the cancellation of the rental agreement. The land control pattern by the community on the Ex PT Gili Trawangan Indah land is individual control, not in a communal form.

Keywords: *Legal Protection; Lease; Land*

I. PENDAHULUAN

Hak Menguasai Negara dimaksud adalah memberikan kewenangan kepada lembaga hukum dan hubungan konkrit antara negara dengan tanah Indonesia. Kewenangan tersebut merupakan pelimpahan tugas bangsa. Sehingga kewenangan tersebut semata-mata bersifat publik.¹ Yang termasuk isi dari wewenang tersebut adalah salah satunya yaitu menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing.²

Salah satu bentuk badan hukum yang memiliki kewenangan untuk menguasai tanah adalah pemerintah daerah, termasuk Pemerintah Daerah. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pakai. Selain Hak Pakai, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah Hak Pengelolaan.

Untuk menjalankan kewenangan-kewenangan penguasaan hak atas tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk HPL Maka HPL dapat dilakukan Kerjasama pengelolaan dengan pihak kedua dalam bentuk pemberian Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB).

Salah satu contoh permasalahan pemanfaatan Hak Pengelolaan dengan pihak kedua yakni antara Pemprov NTB dengan PT Gili Trawangan Indah (GTI). Dimana Pemprov NTB menguasai Hak Pengelolaan (HPL) No. 1 Tahun 1993 seluas \pm 75 Hektare di Kawasan Gili Trawangan Kabupaten Lombok Utara. Pada tahun 1995 disepakati perjanjian Kerjasama antara Pemprov NTB dengan PT Gili Trawangan Indah. Pemprov NTB memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT GTI dilahan seluas 65 Ha.³

Dalam perjanjian Kerjasama terdapat kewajiban-kewajiban PT GTI yakni, diharuskan membangun fasilitas seperti 150 Cottage, membangun sekolah dasar dan tempat ibadah serta relokasi masyarakat diatas tanah HPL seluas \pm 10 Ha, dan memberikan kontribusi sebesar Rp. 22.500.000; kepada Pemerintah provinsi NTB.

Pada tahun 1998 terjadi penguasaan lahan secara massif oleh masyarakat. Peristiwa ini mengakibatkan pada terjadinya hambatan dalam pemanfaatan HGB dari PT Gili Trawangan Indah. Akan tetapi Pemprov NTB tetap mendasarkan pada perjanjian yang disepakati dengan PT Gili Trawangan Indah. Berangkat pada perjanjian tersebut maka Pemprov NTB meminta kepada PT Gili Trawangan Indah untuk mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian sebagaimana yang dimaksud. Namun pihak PT GTI tetap tidak melaksanakan apa yang menjadi permintaan Pemprov NTB maka dibentuklah

¹H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet 1, (Jakarta: Sinar Grafika 2015), 78

² Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Tinjauan Politik Hukum Dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*, (Yogyakarta: STPN Press 2015), 284-285

³Hasil wawancara dengan Aang Rizal, S.H. Staff Biro Hukum Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, 21 Desember 2023, Kantor Gubernur Nusa Tenggara Barat.

satgas oleh pemprov dalam rangka untuk mempercepat penyelesaian aset bermasalah yang dikuasai oleh PT Gili Trawangan Indah.

Sehingga pada tahun 2022 terjadi pemutusan kontrak Kerjasama antara Pemprov NTB dengan pihak PT Gili Trawangan Indah berdasarkan SK Gubernur Nusa Tenggara Barat. Kemudian dilakukanya permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan PT Gili Trawangan Indah kepada kementrian ATR dan sudah diputus bahwa HGB yang dikuasai oleh PT GTI dicabut. Sehingga lahan yang sebelumnya dikuasai oleh PT GTI Kembali kepada Pemerintah Daerah.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, maka rumusan masalah yang dapat diulas dalam penelitian ini adalah bagaimana pola penguasaan oleh masyarakat dilahan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI) serta bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat penyewa lahan dikawasan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI).

Berrdasarkan rumusan nasalah penelitian diatas, tujuan dan manfaat yang hendak dicapai ialah untuk mengetahui dan menganalisis pola penguasaan oleh masyarakat dilahan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI) serta untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi masyarakat penyewa lahan dikawasan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI).

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis melalui pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Kemudian menggunakan pengumpulan data lapangan data primer dan data sekunder.

Dalam hal memperoleh bahan hukum tersebut digunakan Teknik pengumpulan data yaitu studi dokumen dan data lapangan yang diperoleh dari observasi dengan melihat secara langsung situasi dan kondisi yang ada di lapangan serta melakukan wawancara secara langsung. Dan analisis bahan hukum tersebut menggu metode analisis Deskriptif Kualitatif.

III. PEMBAHASAN

3.1 Pola Penguasaan Oleh Masyarakat Dilahan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI)

Gili Trawangan ialah sebuah pulau wisata yang terdapat di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Gili Indah, yang terletak pada koordinat lintang dan bujur: -8.350785, 116.038628 memiliki luas \pm 340 ha, Gili Trawangan menjadi sebuah pulau wisata yang cukup banyak diminati oleh wisatawan dalam negeri maupun luar negeri.

Dengan terjadinya perkembangan di Kawasan Gili Trawangan sebagai destinasi unggulan tidak selalu berbanding lurus dengan apa yang diharapkan. Dalam penerapannya Gili Trawangan dihadapkan dalam beberapa persoalan salah satunya aspek penguasaan hak atas tanah.

Penguasaan hak atas tanah sering menimbulkan konflik baik secara vertikal maupun horizontal yang secara teoritik menimbulkan isu ketidaksamaan kesejahteraan, dimana terjadi hubungan yang kuat antara pola penguasaan dan pemilikan tanah dengan pendapatan, dimana pemilik lahan mempunyai pendapatan lebih besar dibandingkan pendapatan penyewa dan penyewa mempunyai pendapatan lebih besar dibandingkan pendapatan penggarap.⁴

Selain isu perbedaan pendapatan, faktor terjadinya konflik di bidang penguasaan hak atas tanah ini juga dapat disebabkan karena beberapa faktor seperti karena adanya perubahan pola pikir masyarakat dari komunal menuju individualistik, dari sosial religious menuju sekuler individual, juga adanya perubahan pemaknaan konsep penguasaan menuju pemilikan. Selain itu karena ada perubahan nilai ekonomi dari tanah itu sendiri yang kian meningkat.⁵

Bertolak dari faktor-faktor di atas, maka penyelenggaraan tanah pariwisata di Gili Trawangan yang terjadi konflik saat ini merupakan permasalahan yang kompleks karena prinsip hukum yang mengatur tanah terlantar secara substansial diabaikan, ditambah dengan faktor-faktor non hukum lainnya yang turut berperan. Kondisi ini di satu sisi menciptakan polarisasi dalam penguasaan lahan di Gili trawangan oleh Masyarakat.

Adapun pola penguasaan lahan yang dilakukan oleh Masyarakat pada lahan Ex PT. GTI yaitu penguasaan secara perorangan tidak dalam bentuk komunal. Penguasaan perorangan yang dilakukan oleh masyarakat dengan dalih tanah tersebut merupakan hak miliknya yang diperoleh dari turun temurun dari orang tuanya, (warisan), dan diperoleh dari jual beli.⁶ Selain itu terdapat pula pihak yang mengklaim memiliki hak atas tanah di lahan tersebut yang kemudian disewakan kepada pihak lain. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan bahkan kegiatan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh warga memberikan dampak dilematis ditengah lahan tersebut di sisi lainnya sebagai lahan yang merupakan Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai oleh Pemerintah provinsi Nusa Tenggara Barat.

Hal itu dikarenakan kegiatan yang merekalakukan di satu sisi mempertahankan atau meningkatkan manfaat tanah tersebut, akan tetapi di sisi lainnya pemanfaatan tanah yang mereka lakukan merupakan Tindakan ilegal karena memanfaatkan tanah yang

⁴Ary Wibowo, "Hubungan Pola Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Pertanian Dengan Pendapatan Petani Di Desa Srigading Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta", (Skripsi, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2010), 78

⁵I Made Suwitra, "Penguasaan Hak Atas Tanah Dan Masalahnya Land Possession Rights And Its Affair", Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 2 (6), (2014): 445, <https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article>.

⁶ Wawancara dengan Pak Husni selaku Kepala Dusun Gili Trawangan, Senin 22 Januari 2024, Kediaman bapak Husni.

bukan haknya. Apabila dicermati, terjadi paradox dalam pemilikan dan penguasaan tanah, disatu pihak seseorang/badan hukum menguasai lahan cukup luas tetapi tidak diusahakan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya, namun lebih cenderung dilerantarkan. Sementara itu di pihak lainnya terdapat rakyat yang memerlukan tanah tetapi tidak mendapat akses.

3.2 Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Penyewa Lahan Dikawasan Ex PT Gili Trawangan Indah (GTI)

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁷

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 BW. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.

Perjanjian sewa menyewa harus mengikuti kaidah-kaidah hukum perjanjian sebagaimana perjanjian pada umumnya yaitu memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 BW. Oleh karenanya diperlukan prinsip kehati-hatian didalamnya.

Perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan tanpa adanya kejujuran dan iktikad baik dari pihak pemberi sewa dengan tidak memberikan informasi mengenai status kebenaran hak atas tanah atau bangunan yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa menurut peneliti merupakan perjanjian yang bertentangan dengan prinsip atau asas hukum perjanjian yang diatur dalam BW yang menimbulkan akibat hukum batalnya perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang di lahan Ex PT. GTI, maka terhadap pihak penyewa yang tidak berittikad baik tidaklah patut dan beralasan demi hukum untuk memperoleh perlindungan hukum. pihak yang memperoleh perlindungan hukum hanyalah pihak penyewa yang berittikad baik.

Penyewa berittikad baik yang membuat perjanjian sewa menyewa tanpa mengetahui jika tanah atau bangunan yang disewanya adalah bukan pemilik asli pihak yang menyewakan dapat menempuh jalur pengadilan melalui gugatan perdata. Tidak ada upaya yang bisa dilakukan terhadap pemilik asli hak atas tanah karena pihak penyewa tidak memiliki hubungan hukum antara pemilik asli hak atas tanah dengan pihak penyewa. Hal yang harus dicermati disini adalah gugatan yang diajukan tidak bisa

⁷Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Hukum Indonesia. Pusat Studi Wawasan Nusantara, Hukum dan Pembangunan*, (Bandung: Alumni, 2003), 65

didasarkan pada alasan wanprestasi karena pada dasarnya tidak ada wanprestasi dalam perjanjian tersebut.

Penulis berpendapat bahwa dasar gugatan yang paling tepat adalah perbuatan melawan hukum karena pihak yang menyewakan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 BW. Untuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka syarat yang perlu dipenuhi adalah adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum (*melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepentingan umum*), adanya kesalahan baik kesengajaan maupun kelalaian dan adanya kerugian materil maupun immateril, yang seandainya Perbuatan Melawan Hukum itu tidak ada maka kerugian itu tidak akan muncul.

Artinya bahwa, perlindungan tersebut dapat berupa ganti rugi pihak penyewa karena pihak yang menyewakan tidak memiliki itikad baik. Maka pihak pertama yang dirugikan dapat memiliki haknya yang semestinya didapatkan dari perjanjian tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Hal ini juga sesuai dengan pendapat Satjipto Rahardjo yang menyatakan mengenai teori perlindungan hukum, yaitu merupakan upaya memberikan pengayoman kepada hak yang dirugikan orang lain dan perlindungan untuk diberikan kepada masyarakat supaya bisa menikmati semua hak-hak yang dapat diberikan oleh hukum.⁸

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Adapun pola penguasaan lahan yang dilakukan oleh Masyarakat pada lahan Ex PT. Gili Trawangan Indah yaitu penguasaan secara perorangan tidak dalam bentuk komunal. Perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada pihak penyewa lahan Ex PT. Gili Trawangan Indah (GTI) yang beritikad baik, pihak yang tidak beritikad baik tidaklah patut dan beralasan demi hukum untuk memperoleh perlindungan hukum. Sebab perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan tanpa adanya kejujuran dan itikad baik dari pihak pemberi sewa maupun dari pihak penyewa dan perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum batalnya perjanjian sewa menyewa tersebut.

4.2 Saran

Dalam penguasaan tanah dengan pola perseorangan dalam perjanjian sewa menyewa tentunya wajib memperoleh persetujuan dari pemilik sebenarnya. Begitu juga dengan Pemberian hak atas tanah kepada subjek hak yang berada di atas HPL wajib perlu persetujuan dari pemegang HPL. Pemegang HPL perlu membuat kajian mengenai subjek

⁸Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006), 35

hak dan fungsi tanahnya agar hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan perundangan. Khusus untuk pemberian Hak Milik perlu dilakukan kajian khusus oleh pemegang HPL karena pemberian Hak Milik dapat menghapuskan kepemilikan aset tersebut.

Penataan aset perlu dilakukan sebagai wujud kehadiran negara untuk mendistribusikan tanah kepada masyarakat secara adil. Skema penataan aset di Gili Trawangan dapat dilaksanakan dengan kerja sama atau redistribusi tanah. Skema Kerjasama dilaksanakan berdasarkan perjanjian secara perdata yang mengikat para pihak sedangkan penataan pertanahan dengan skema redistribusi tanah dilakukan berdasarkan pemindahtanganan kepada pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

H.M.Arba, Hukum Agraria Indonesia, Cet 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Mochtar Kusumaatmadja, Pengantar Hukum Indonesia. Pusat Studi Wawasan Nusantara, Hukum dan Pembangunan, Bandung: Alumni, 2003.

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006.

Sumarja, Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Tinjauan Politik Hukum Dan Perlindungan Warga Negara Indonesia, Yogyakarta, STPN Press, 2015.

Jurnal

I Made Suwitra, *Penguasaan Hak Atas Tanah Dan Masalahnya Land Possession Rights And Its Affair*, Jurnal IUS: Kajian Hukum dan keadilan, 2014.

Urip Santoso, *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah*, Jurnal Dinamika Hukum, 2013.

Tesis, skripsi

Ary Wibowo, *Hubungan Pola Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Pertanian Dengan Pendapatan Petani Di Desa Srigading Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta: 2010.

Wawancara

Hasil wawancara dengan Aang Rizal, S.H. Staff Biro Hukum Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, 21 Desember 2023, Kantor Gubernur Nusa Tenggara Barat.

Hasil wawancara dengan Pak Husni selaku Kepala Dusun Gili Trawangan, Senin 22 Januari 2024, kediaman Bapak Husni.