

## **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA MASYARAKAT DUSUN PENGAWISAN DESA SEKOTONG BARAT DENGAN PT REZKA NAYATAMA OLEH BPN LOMBOK BARAT**

**FITA MAHARANI**

*Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik Universitas Mataram*

*Email; vitavitamaharani@gmail.com*

**ARIEF RAHMAN**

*Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik Universitas Mataram*

*Email; ariefrechman@unram.ac.id*

Received: 2025-06-20; Reviewed: 2025-07-13; Accepded: 2026-02-05; Published: 2026-02-28

### **ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya penyelesaian dari sengketa hak atas tanah antara masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat dengan PT Rezka Nayatama yang dilakukan oleh BPN Lombok Barat dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa atas tanah antara masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat dengan PT Rezka Nayatama oleh BPN Lombok Barat. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum Empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sosiologis. Hasil dari penelitian ini didapatkan karna ditinjau dari upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah oleh BPN Lombok Barat yang tidak memenuhi standar kewajiban hukum yang melekat pada institusi BPN. Sedangkan hambatannya dilihat dari perspektif hukum agraria, hak atas tanah mengandung kewajiban sosial, artinya tanah yang tidak digunakan sesuai peruntukannya dapat kehilangan legitimasi hukumnya. Namun, hal ini tidak diaktifkan oleh BPN, ini menunjukkan adanya kelalaian administratif dan mengabaikan hak-hak masyarakat.*

**Kata kunci: Sengketa Tanah, Hak Atas Tanah, BPN Lombok Barat.**

### **RESOLUTION OF LAND RIGHTS DISPUTES BETWEEN THE COMMUNITY OF PENGAWISAN HALL, SEKOTONG BARAT VILLAGE AND PT REZKA NAYATAMA BY THE BPN OF WEST LOMBOK**

### **ABSTRACT**

*The purpose of the study is to determine the efforts to resolve land rights disputes between the community of Pengawisan Hamlet, West Sekotong Village and PT Rezka Nayatama by the BPN Lombok Barat and to determine the obstacles factors in resolving land disputes between the community of Pengawisan Hamlet, West Sekotong Village and PT Rezka Nayatama by the BPN Lombok Barat. The type of research in this study is the Empirical legal research and using the statute approach, conceptual approach, and sociological approach method. The results of the study show that the efforts made by BPN Lombok Barat to resolve the land rights dispute do not meet the legal obligation standards*

*inherent to the institution. Meanwhile, from the perspective of agrarian law, land rights carry a social function, meaning that land not used in accordance with its intended purpose may lose its legal legitimacy. However, this principle has not been enforced by BPN, indicating administrative negligence and a disregard for the rights of the local community.*

**Keywords:** Land Dispute, Land Rights, West Lombok BPN.

## I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak setiap individu, dimana setiap individu membutuhkan adanya sumber daya alam tersebut guna memenuhi kebutuhan pokoknya, seperti membangun tempat untuk berlindung, mengelola lahan atau tanah tersebut untuk mencari penghasilan. Di Indonesia masih terdapat tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh manusia. Ada permasalahan yang timbul dari tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara, ketika ada seseorang beritikad baik terhadap tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara dengan cara mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana tersebut di atas, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang dari penggunaan dan peruntukkan tanah, baik karena pemegang hak belum merasa perlu menggunakan tanah tersebut atau pemegang hak belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah atau karena hal-hal lainnya.<sup>1</sup> Salah satunya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat setempat sehingga tanah kosong tersebut menjadi bermanfaat untuk masyarakat sekitar dan membuka lapangan pekerjaan, Pemerintah berkerjasama dengan Perseroan terbatas untuk memanfaatkan tanah kosong tersebut sehingga mengeluarkan sertifikat Hak guna bangunan.<sup>2</sup>

Hak Guna Bangunan tersendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun. Pengertian hak guna bangunan adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.<sup>3</sup>

Sengketa tanah antara masyarakat Dusun Pengawisan, Desa Sekotong Barat, dengan PT Rezka Nayatama bermula dari klaim masyarakat atas tanah seluas 10.100 m<sup>2</sup> yang telah ditetapkan sebagai Hak Guna Bangunan (HGB) No. 08 atas nama PT Rezka Nayatama. Tanah ini sejak bertahun-tahun tidak dimanfaatkan secara nyata

1 Amirudin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

2 Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertahanan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertahanan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta

3 Bambang sugono, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

oleh pemegang hak, sementara masyarakat menempatkannya sebagai lahan tempat tinggal dan mata pencaharian. Perselisihan muncul karena masyarakat menganggap tanah tersebut sebagai tanah negara terlantar yang seharusnya dapat mereka kelola, sementara PT Rezka Nayatama tetap mengklaim hak hukumnya. Kasus ini kemudian dibawa ke ranah peradilan dan hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung.

Secara hukum pertanahan di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah tidak serta merta lahir dari penguasaan fisik, melainkan harus didukung oleh dasar hukum yang sah. Oleh karena itu, meskipun masyarakat telah menempati tanah tersebut dalam kurun waktu yang panjang, bahkan membangun fasilitas sosial seperti tempat ibadah dan sekolah, penguasaan tanpa dasar hukum tidak dapat dijadikan legitimasi kepemilikan.<sup>4</sup>

Sementara di satu sisi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak lagi menjadi payung bagi masyarakat, sejak UU Pokok Agraria di undangkan memang banyak aturan yang terbit, tetapi tak ada satupun aturan yang mengatur pembatasan penguasaan tanah oleh badan hukum.

Alih-alih mengatur pembatasan penguasaan tanah bagi badan hukum, pemerintah malah menerbitkan regulasi pengadaan tanah untuk memperluas Investasi seperti yang diatur dalam UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Hal itu berpotensi membuat ketimpangan di Masyarakat semakin meluas dan menjauh dari keadilan sosial dalam hal perolehan Hak atas tanah sebagaimana konflik Hak atas tanah antara PT Rezka Nayatama dengan warga Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat.

Pembatasan yang dimaksud diamanatkan Pasal 17 UU Pokok Agraria. Intinya, ketentuan itu memerintahkan agar di atur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dimiliki oleh satu keluarga dan atau badan hukum.<sup>5</sup>Tanah yang melebihi batas maksimum itu di ambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian untuk selanjutnya dibagi kepada masyarakat yang membutuhkan menurut ketentuan yang di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan pemberian Ganti Kerugian. PP ini merupakan aturan pelaksanaan dari UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UPA)

Putusan pengadilan di semua tingkat dari Pengadilan Negeri Mataram (Putusan No. 61/Pdt.G/2019/PN Mtr), Pengadilan Tinggi Mataram (Putusan No. 29/PDT/2020/PT MTR), hingga Mahkamah Agung (Putusan No. 479 K/Pdt/2021) telah secara tegas menolak klaim masyarakat dan menyatakan bahwa HGB Nomor 08 adalah sah secara hukum dan tetap menjadi milik PT Rezka Nayatama.

Namun demikian, dari perspektif sosiologis dan kemanusiaan, posisi masyarakat yang telah bermukim di atas tanah tersebut tidak dapat diabaikan. Sekitar 200

<sup>4</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Akhmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, 2004, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta

kepala keluarga (KK) telah menetap, sebagian besar sejak tahun 1980-an hingga awal 1990-an, dan membangun kehidupan sosial di sana. Keberadaan mereka harus dipandang sebagai fakta sosial yang memerlukan pendekatan penyelesaian berbasis kemanusiaan, bukan semata-mata hukum formal.

Masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat telah menguasai dan memanfaatkan tanah yang disengkatakan sekitar 60 tahun lamanya. Sebagian besar warga merupakan pendatang yang kemudian menetap secara permanen dan mengelola tanah tersebut secara turun temurun untuk kepentingan pertanian, peternakan, dan pemukiman. Namun pada sekitar tahun 2011 Masyarakat baru menyadari bahwa tanah yang mereka tempati telah memiliki sertifikat HGB Nomor:08/Sekotong Barat atas nama PT Rezka Nayatama. Sertifikat ini diterbitkan oleh BPN Lombok Barat tanpa sosialisasi atau pemberitahuan kepada warga yang menguasai lahan tersebut secara fisik.

Munculnya sertifikat HGB tersebut menjadi pemicu utama konflik, karna warga merasa tidak pernah melepaskan Hak atas tanah tersebut kepada pihak manapun. Masyarakat menduga bahwa tanah tersebut sebelumnya termasuk dalam kategori tanah terlantar, namun justru diberikan HGB kepada pihak swasta.

Jumlah penduduk yang terdampak berdasarkan hasil wawancara di lapangan terdapat sekitar 70-80 kepala keluarga dengan total penduduk kurang lebih sekitar 300 jiwa, penduduk ini sebagian besar bermukim dan menggantungkan hidup di atas lahan yang disebut BPN sebagai tanah milik HGB.

Oleh karena itu menimbulkan sengketa antara masyarakat dengan perusahaan dan masyarakat dusun pengawisan meminta kepada BPN Lombok Barat untuk melakukan penelitian data fisik, data yuridis serta Administrasi terhadap obyek tanah masyarakat dan segera memproses penerbitan sertifikat tanah yang telah diajukan oleh masyarakat melalui program PTSL dan tidak memproses perpanjangan izin Hak Guna Bangunan Nomor 08/Sekotong Barat milik PT Rezka Nayatama di atas lahan masyarakat Dusun Pengawisan tanah seluas 10.100 m<sup>2</sup> (1,01 Hektar) SPPT Nomor 52.01.010.001.047.0013.0.

Rumusan Masalah: 1) Bagaimana Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat Dengan PT Rezka Nayatama Yang Dilakukan Oleh BPN Lombok Barat. 2) Faktor-faktor yang Menjadi Hambatan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat Dengan PT Rezka Nayatama Oleh BPN Lombok Barat.

## II. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Empiris, yaitu, "metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan/atau dengan meneliti kenyataan yang terjadi dalam masyarakat". Dalam hal ini yang terkait dengan upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah antara Masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong barat dengan PT Rezka Nayatama Yang di Lakukan Oleh BPN Lombok Barat serta faktor apa saja yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah antara masyarakat dusun pengawisan desa sekotong barat dengan pt rezka nayatama oleh BPN lombok barat.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut: Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Sosiologis. Adapun Jenis dan Sumber data dalam penelitian ini adalah Bahan Kepustakaan dan Data Lapangan. Bahan kepustakaan terdiri dari 3 yaitu: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Tersier. Data lapangan terdiri dari dua macam, yaitu Data Primer dan Data Sekunder. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum/Data dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan, Data Lapangan. Analisis Bahan Hukum/Data dalam penelitian ini adalah Penelitian ini mempergunakan analisis kualitatif dengan menggunakan metode deduktif melalui bahan-bahan hukum yang telah terhimpun sesuai dengan kebutuhan atas penelitian ini, yang kemudian dideskripsikan dari kerangka/atau konsep yang bersifat umum untuk diformulasikan menjadi suatu hasil kajian yang dapat menggambarkan ruang lingkup substansi khusus sesuai dengan sasaran objek yang diteliti.

### **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kasus Posisi**

Perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus dalam perkaranya, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan yang menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat 1 s/d Penggugat 6 untuk seluruhnya, menyatakan sah menurut hukum bahwa tanah seluas 10.100 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu seratus meter persegi) SPPT Nomor 52.01.010.001.047.0013.0 atas nama Amak Saima, yang terletak di Dusun Pengawisan, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat adalah milik sah milik Penggugat 1 s/d 6 sebagai ahli waris sah dari Amak Saima dan Inak Sairah.

Kemudian menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Menyatakan batal atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Sekotong Barat atas nama PT. Rezka Nayatama, menyatakan

hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Sekotong Barat luas 10.100 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Rezka Nayatama tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan pertimbangan hakim agung, terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara, gugatan para penggugat prematur dan gugatan Para Penggugat kabur.

Terhadap gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/PN Mtr tanggal 9 Januari 2020, yang amarnya adalah menolak eksepsi dari Tergugat 1 seluruhnya, kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 29/PDT/2020/PT.MTR tanggal 31 Maret 2020.

Dalam permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 April 2020, bahwa didalam permohonan kasasi beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima.

Berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 24 April 2020 yang merupakan bagian dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar menerima permohonan memori kasasi untuk seluruhnya, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:29/PDT/2020/PT. MTR, tanggal 31 Maret 2020 dan memeriksa dan mengadili sendiri perkara tersebut.

Dalam Eksepsinya, majelis hakim menolak Eksepsi Terguga 1, Terbanding 1 dan Termohon 1 dalam Perkara dan menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat 1 s/d 6 untuk seluruhnya, menyatakan sah menurut hukum bahwa tanah seluas 10.100 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu seratus meter persegi) SPPT Nomor 52.01.010.001.047.0013.0 atas nama Amak Saima, yang terletak di Dusun Pengawisan, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat adalah milik sah Pemohon Kasasi 1 s/d 6 sebagai ahli waris sah dari Amak Saima dan Inak Sairah.

Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1, tergugat 2, termohon Kasasi 3 adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad), menyatakan batal dan tidak sah, atau tidak mempunyai kekuatan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Sekotong Barat atas nama PT. Rezka Nayatama tahun 1994, menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Sekotong Barat tercatat atas nama PT. Rezka Nayatama tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Termohon

Kasasi dan memerintahkan kepada Para Tergugat atau Para Pemohon Kasasi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi.

Setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 24 April 2020, kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2020 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Judex Facti/Pengadilan Negeri Mataram dengan menolak gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo Judex Facti telah memberikan pertimbangan yang cukup, di mana sejak tahun 1994 ternyata atas tanah objek sengketa telah terbit tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8/Sekotong atas nama Tergugat I (PT. Rezka Nayatama) sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pihak Penggugat tidak dapat lagi untuk menuntut haknya sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Judex Facti telah tepat dan benar.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SAIME, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak.

Permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. SAIME, 2. SAIMAN, 3. MUSTAMAN, 4. MUSTAFA, 5. MUSTAMIN, 6. SARIME, tersebut:
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 30 Maret 2021 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim- hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor:479 K/Pdt/2021, dengan rujukan utama pada Peraturan Pemerintah (PP) dan Undang-Undang terbaru, khususnya:

- a. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- c. PP No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar
- d. UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- e. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

### **1. Penegakan Legalitas Formal Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021 yang Mengabaikan Keadilan Substantif:**

Mahkamah Agung menolak kasasi masyarakat Dusun Pengawisan dengan dasar Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang telah terdaftar dan tidak disengketakan dalam waktu lima tahun memperoleh perlindungan hukum. Namun, pasal ini kini harus dibaca bersama PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur verifikasi data fisik dan yuridis pendaftaran tanah agar tidak melanggar prinsip keadilan substantif. Warga telah menguasai tanah sejak tahun 1980-an, jauh sebelum HGB No. 08 atas nama PT Rezka Nayatama diterbitkan pada 1994. Penerapan hukum positif secara kaku tanpa mempertimbangkan sejarah penguasaan tanah ini mengabaikan prinsip keadilan dalam konteks agraria.

### **2. Pengabaian Prinsip Fungsi Sosial Tanah menurut UUPA dan PP No. 20 Tahun 2021:**

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini dipertegas dalam PP No. 20 Tahun 2021 yang memungkinkan pencabutan hak atas tanah yang ditelantarkan. Tanah HGB PT Rezka Nayatama telah dibiarkan tidak dimanfaatkan lebih dari 20 tahun, sementara masyarakat membangunnya sebagai ruang hidup produktif. Dengan tidak adanya langkah dari BPN untuk menertibkan tanah terlantar tersebut, maka prinsip fungsi sosial tanah diabaikan. MA seharusnya melihat substansi sosial ini, bukan hanya aspek formal sertifikasi.

### **3. Kelalaian Administratif dan Gagalnya Fungsi Korektif Negara (PP No. 18 Tahun 2021):**

Menurut Pasal 17-19 PP No. 18 Tahun 2021, sebelum penerbitan hak atas tanah, harus dilakukan penelitian data fisik dan yuridis secara cermat. Fakta bahwa masyarakat tidak pernah disosialisasikan atau dilibatkan saat penerbitan HGB menunjukkan kelalaian BPN Lombok Barat dalam menjalankan asas kehati-hatian administratif. Fungsi korektif negara sebagai penyeimbang konflik kepemilikan tanah yang seharusnya melindungi masyarakat tidak dijalankan.

### **4. Bertentangan dengan Semangat Reforma Agraria dalam UU No. 11 Tahun 2020:**

UU Cipta Kerja (UU No. 11 Tahun 2020) memang mendorong percepatan investasi, namun juga menekankan penataan ulang penguasaan tanah melalui reforma agraria (Pasal 125-129). Putusan MA yang menguatkan kepemilikan korporasi atas tanah yang tidak digunakan, justru bertolak belakang dengan arah kebijakan ini. Reforma agraria seharusnya berpihak pada redistribusi tanah kepada rakyat, bukan memperkuat penguasaan modal yang tidak produktif.

### **5. Absennya Pendekatan Humanistik dan Multidimensi Sosial:**

PP No. 18 Tahun 2021 menekankan pentingnya partisipasi masyarakat dalam proses pengumpulan dan validasi data pertanahan. Namun dalam perkara ini, masyarakat yang sudah tinggal lebih dari 20 tahun tidak dianggap memiliki posisi hukum. Pendekatan hukum yang hanya berorientasi pada dokumen formal mengabaikan hak-hak historis dan moral masyarakat adat/lokal, yang seharusnya diakui dalam sistem pertanahan nasional.

### **6. Mahkamah Agung Gagal Menjalankan Peran sebagai Penjaga Keadilan Sosial:**

MA seharusnya menjadi pelindung nilai-nilai Pasal 33 UUD 1945 yang menekankan penguasaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tafsir progresif terhadap PP dan UU pertanahan dibutuhkan, bukan semata-mata penerapan normatif pasal. Dengan tidak mempertimbangkan konteks sosial masyarakat Pengawisan, MA gagal menjalankan perannya sebagai guardian of justice dalam perkara agraria.

### **7. Produksi Ketimpangan oleh Sistem Hukum Positif:**

Putusan ini menunjukkan bagaimana sistem hukum yang berbasis PP dan UU sering kali justru melegitimasi ketimpangan struktural. Masyarakat lokal seringkali tidak mampu mengakses proses formal sertifikasi karena keterbatasan administratif, informasi, dan biaya. Sementara itu, korporasi dengan mudah mendapatkan sertifikat dalam skala besar. Negara, melalui PP No. 20 Tahun 2021, seharusnya aktif menertibkan dan mereformasi sistem ini, bukan justru pasif atau tunduk pada kekuatan modal.

## **8. Rekomendasi Reformulasi Kebijakan Pertanahan Berbasis PP No. 18 dan 20 Tahun 2021:**

Perlu dilakukan reformulasi kebijakan pertanahan yang menekankan pada:

- a. Evaluasi berkala atas HGB yang tidak dimanfaatkan (PP No. 20/2021)
- b. Pelibatan masyarakat dalam proses legalisasi tanah (PP No. 18/2021)
- c. Penyesuaian prosedur pendaftaran tanah agar mengakomodasi realitas penguasaan lahan jangka panjang oleh rakyat
- d. Penguatan peran pengadilan dalam menafsirkan hukum secara kontekstual, tidak semata-mata positivistik

Dengan demikian, hukum pertanahan nasional harus diarahkan tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjamin keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

### **B. Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat Dengan PT Rezka Nayatama Yang Dilakukan Oleh BPN Lombok Barat**

#### **1. Dasar Hukum**

1. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Mengatur hak pengelolaan, hak atas tanah, dan syarat perpanjangan HGB. Peraturan ini menjadi rujukan utama dalam mengevaluasi status tanah HGB No. 08 yang disengketakan, terutama terkait pemanfaatan tanah dan tanah terlantar.
2. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 Memberikan dasar pengakuan hak ulayat masyarakat adat. Ini penting bagi masyarakat Dusun Pengawisan jika mereka ingin mengklaim penguasaan tanah secara adat.
3. Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar Mengatur penertiban tanah terlantar. BPN harus mengambil tindakan jika tanah HGB No. 08 terbukti tidak dimanfaatkan selama bertahun-tahun.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 479 K/Pdt/2021 Memutuskan kemenangan PT Rezka Nayatama. Namun, putusan ini tidak menghapus kewenangan BPN untuk menertibkan tanah terlantar sesuai peraturan.

#### **2. Langkah Yang Dilakukan Oleh BPN**

1. Langkah Sebelum Sengketa Memuncak:
  - a. Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) oleh BPN Lombok Barat pada Tahun 1994

Pada tahun 1994, BPN Lombok Barat menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 08/Sekotong Barat kepada PT Rezka Nayatama dengan luas  $\pm 10.100 \text{ m}^2$ . Penerbitan ini dilakukan atas dasar permohonan dari pihak perusahaan dengan tujuan untuk melakukan pengembangan usaha di wilayah tersebut. Namun, berdasarkan keterangan lapangan dan hasil wawancara dengan

masyarakat, penerbitan sertifikat ini tidak disertai proses verifikasi lapangan yang memadai. Juga, BPN tidak melibatkan masyarakat lokal dalam pengumpulan data fisik dan yuridis, padahal tanah tersebut sejak tahun 1980-an telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh penduduk setempat.

b. Tidak Dilakukannya Penilaian Terhadap Pemanfaatan Tanah

Setelah sertifikat di terbitkan, PT Rezka Nayatama tidak melakukan pembangunan ataupun pemanfaatan tanah tersebut secara nyata. Tanah dibiarkan kosong selama lebih dari 20 tahun. Namun BPN Lobar tidak pernah melakukan evaluasi atau pemantauan atas pemanfaatan tanah tersebut. Padahal, menurut Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

2. Langkah Setelah Masyarakat Menyadari dan Sengketa Muncul:

- a. Masyarakat Menyadari Keberadaan Sertifikat HGB, ini bermula pada Tahun 2011
- b. Permintaan PTSL dan Peninjauan Ulang oleh Masyarakat
- c. BPN Tidak Menjalankan Prosedur Penertiban Tanah Terlantar

3. Ketidaksesuaian Mediasi BPN dengan PP No. 21 Tahun 2020

- a. Tidak Menetapkan Tanah sebagai Tanah Terlantar
- b. Tidak Menindaklanjuti Proses Identifikasi Tanah Terlantar
- c. Tidak Melaksanakan Ketentuan Pasal 6 dan 7 PP No. 21 Tahun 2020
- d. Mediasi Tidak Berlandaskan Fakta Penguasaan Riil

4. Kelemahan Proses Mediasi

Tidak Sesuai Prosedur Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dan proses mediasi tidak sampai pada akta kesepakatan resmi, atau rekomendasi administratif yang mengikat. Beberapa kali mediasi tidak dihadiri oleh pihak PT Rezka Nayatama atau perwakilan sah, dan ini melanggar prinsip mediasi efektif.

5. Tindakan yang Semestinya Dilakukan BPN

**Menetapkan Tanah Terlantar di** lakukan evaluasi HGB PT Rezka Nayatama dan jika terbukti ditelantarkan, cabut HGB sesuai pasal 18 PP Nomor 21/2020. **Redistribusi Tanah ke Masyarakat Penggarap** sesuai pasal 27 PP Nomor 21/2020, tanah terlantar bisa dialokasikan untuk reforma agraria.

6. BPN Publikasi Proses dan Transparansi

BPN wajib menyampaikan informasi hasil evaluasi tanah ke publik, agar tidak menimbulkan kecurigaan atau konflik berkelanjutan.

### 3. Hasil Dari Upaya Penyelesaian Oleh BPN

Berbeda dengan HGB 09 dan sebagian HGB 027 yang telah di lepaskan oleh PT Rezka Nayatama kepada masyarakat Dusun Pengawisan, HGB 08 hingga saat ini masih menjadi objek sengketa yang belum terselesaikan. BPN Lombok Barat telah menerima pengaduan resmi dari masyarakat terkait konflik ini dan telah mendaftarkan laporan tersebut. Namun, BPN menyatakan belum dapat melakukan pengukuran lahan karena persyaratan administratif yang belum terpenuhi oleh pihak warga. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada respons dari BPN, langkah konkret untuk menyelesaikan sengketa ini masih terbatas.

Evaluasi terhadap upaya penyelesaian yang dilakukan oleh BPN Lombok Barat menunjukkan bahwa hasilnya belum maksimal. Meskipun BPN telah menunjukkan niat untuk memediasi konflik, tindakan nyata seperti pengukuran lahan dan pemrosesan sertifikasi tanah belum terlaksana. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk persyaratan administratif yang belum dipenuhi dan keberadaan HGB aktif yang masih berlaku.

Selain dari upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN, Masyarakat Dusun Pengawisan Desa Sekotong Barat sudah melakukan berbagai upaya juga dan dapat dikatakan telah menempuh seluruh jalur yang tersedia, mulai dari administratif hingga litigatif, namun tidak membuahkan hasil:

#### 1. Upaya administratif

Pengajuan permohonan PTSL oleh masyarakat yang ditolak karena adanya sertifikat HGB aktif. Namun, penolakan ini tidak diikuti oleh verifikasi penggunaan tanah oleh pemegang HGB.

#### 2. Upaya litigatif

Gugatan masyarakat ditolak di semua tingkatan Pengadilan mulai dari Gugatan pertama, Banding dan Kasasi sebagaimana pada tiga putusan dibawah:

- a. PN Mataram (Putusan No. 61/Pdt.G/2019/PN Mtr)
- b. PT Mataram (Putusan No. 29/PDT/2020/PT MTR)
- c. MA RI (Putusan No. 479 K/Pdt/2021)

Putusan tersebut hanya mempertimbangkan aspek formal kepemilikan sertifikat tanpa menilai pemanfaatan riil, penguasaan aktual, dan prinsip keadilan agraria.

#### 3. Dampak sosial

Sekitar 70-80 kepala keluarga ( $\pm 300$  jiwa) yang menggantungkan hidup dari lahan tersebut tetap berada dalam posisi tanpa status hukum, menghadapi ketidakpastian, dan berpotensi menjadi korban penggusuran di tanah yang telah mereka tempati selama puluhan tahun.

Dengan demikian, hasil dari seluruh upaya penyelesaian tersebut tidak mencerminkan keberhasilan negara dalam menegakkan keadilan hukum di sektor

agraria, melainkan memperlihatkan kegagalan dalam memadukan norma hukum dengan realitas sosial.

### **C. Faktor Hambatan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Masyarakat Dusun Pengawasan Desa Sekotong Barat Dengan PT Rezka Nayatama Oleh BPN Lombok Barat**

#### 1. Hambatan

Sengketa ini tidak terselesaikan karena adanya sejumlah hambatan struktural dan fungsional, antara lain:

##### a. Faktor Yuridis-Formal:

Sistem hukum tanah Indonesia masih sangat bergantung pada legalitas formal seperti keberadaan sertifikat, tanpa mempertimbangkan realitas penguasaan dan pemanfaatan tanah secara fisik. Fungsi sosial tanah sebagai prinsip fundamental UUPA 1960 tidak diterapkan dalam pertimbangan hukum oleh pengadilan.

##### b. Faktor Kelembagaan:

BPN Lombok Barat tidak menjalankan fungsi pengawasan tanah secara aktif, padahal secara regulasi memiliki kewenangan untuk menetapkan tanah sebagai terlantar. Tidak adanya kontrol vertikal dari Kanwil atau Kementerian ATR/BPN terhadap lambannya respons kantor pertanahan daerah.

##### c. Faktor Sosialisasi dan Partisipasi:

Warga tidak pernah diinformasikan atau dilibatkan dalam proses penerbitan HGB di tahun 1994. Tidak ada transparansi atau partisipasi masyarakat dalam proses penetapan kebijakan pertanahan di daerah.

#### 2. Upaya Untuk Mengatasi Hambatan

Berikut strategi konkret yang dapat diterapkan dalam upaya untuk mengatasi hambatan ini:

##### a. Dari Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat (BPN Lobar):

1. Segera menerapkan mekanisme penertiban tanah terlantar sesuai PP Nomor 20 Tahun 2021, termasuk pengumpulan data lapangan, surat peringatan, dan usulan pencabutan HGB.
2. Melakukan audit menyeluruh terhadap HGB yang tidak dimanfaatkan, khususnya yang tumpang tindih dengan penguasaan fisik masyarakat.

##### b. Dari Masyarakat:

1. Mengorganisasi diri secara kolektif dan mengajukan permohonan penetapan tanah terlantar secara resmi ke BPN.
2. Menyertakan bukti historis dan faktual: SPPT, foto rumah/lahan, data sekolah, masjid, dan fasilitas sosial yang dibangun secara swadaya.

##### c. Dari Pemerintah Daerah dan Lembaga Hukum:

1. Pemerintah daerah harus hadir sebagai fasilitator penyelesaian konflik melalui dialog, mediasi ulang, dan pemberdayaan masyarakat.

2. Aparat hukum (termasuk hakim) diharapkan memiliki perspektif kritis terhadap status hukum tanah, bukan hanya sekedar memperkuat sertifikat.
- d. Dari Akademisi dan Lembaga Swadaya Masyarakat:
  1. Membantu masyarakat menyusun argumen hukum berbasis keadilan agraria.
  2. Mendorong terbitnya kebijakan lokal tentang pengakuan hak atas tanah masyarakat adat/lokal yang sudah menempati tanah lebih dari dua generasi.

#### **IV. PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lombok Barat belum melaksanakan kewenangan secara optimal dalam menertibkan tanah yang diduga terlantar. Dalam kasus ini, tanah HGB No. 08 atas nama PT Rezka Nayatama yang tidak dimanfaatkan selama lebih dari 20 tahun tidak pernah diverifikasi atau ditetapkan sebagai tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 4 sampai Pasal 17 PP No. 20 Tahun 2021. Langkah-langkah seperti identifikasi, pemberian surat peringatan, dan penetapan status tanah terlantar tidak dijalankan. Hal ini menunjukkan bahwa prosedur penertiban tanah terlantar yang secara hukum melekat pada kewenangan BPN tidak diterapkan dalam kasus ini.
2. Penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat Dusun Pengawisan dan PT Rezka Nayatama terhambat oleh beberapa faktor, yaitu pendekatan hukum yang terlalu formalistik yang hanya menitikberatkan pada legalitas sertifikat tanpa mempertimbangkan penguasaan rill, lemahnya peran BPN Lombok Barat dalam menjalankan kewenangan penertiban tanah terlantar sesuai PP No. 20 Tahun 2021, kurangnya sosialisasi dan partisipasi masyarakat dalam proses penerbitan HGB.

##### **B. Saran**

1. BPN Lombok Barat harus lebih proaktif menjalankan kewenangan sesuai PP No. 20 Tahun 2021, khususnya dalam penanganan tanah yang diduga terlantar, dengan langkah konkret seperti inventarisasi, pengiriman surat peringatan, dan usulan pencabutan HGB, masyarakat perlu memperkuat posisi hukum melalui pengorganisasian kolektif dan pengajuan permohonan resmi dengan bukti kuat; pemerintah daerah dan aparat hukum harus membuka ruang partisipasi masyarakat dan menjunjung prinsip keadilan sosial dalam setiap keputusan pertanahan; serta kolaborasi dengan LSM dan akademisi perlu ditingkatkan untuk mendampingi masyarakat dalam advokasi dan penyelesaian yang berkeadilan.
2. Untuk mengatasi konflik hak atas tanah antara PT Rezka Nayatama dan masyarakat Dusun Pengawisan, langkah pertama yang perlu diambil adalah melakukan mediasi yang melibatkan semua pihak terkait, termasuk pemerintah daerah, Badan Pertanahan

Nasional (BPN), dan perwakilan masyarakat. Mediasi ini bertujuan untuk mencari solusi bersama yang adil dan mengurangi ketegangan yang ada. Selain itu, penting untuk melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) PT Rezka Nayatama, termasuk dokumen ruislag antara Pemda Lombok Barat dan perusahaan, guna memastikan keabsahan dan transparansi proses tersebut. Pihak perusahaan juga telah menyatakan kesediaannya untuk melepaskan sebagian HGB yang telah ditempati warga, yang dapat menjadi titik awal untuk penyelesaian damai. Selanjutnya, pemerintah daerah dan BPN perlu memfasilitasi proses sertifikasi tanah bagi masyarakat yang telah lama menguasai lahan secara turun-temurun, melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), untuk memberikan kepastian hukum atas hak mereka. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan konflik ini dapat diselesaikan secara damai dan berkelanjutan, serta memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Amirudin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertahanan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertahanan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Bambang sugono, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Faisar Ananda dan Watni Marpaung, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Islam*, Cet.2, Kencana, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.
- M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.1, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Gramedia, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Akhmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa. Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Peter Mahmud Marjuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.
- Sartija, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2004, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Sumarto, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan*

*Prinsip Win-Win Solution*, Badan Pertanahan Nasional RI Direktorat Konflik Pertanahan Nasional RI, Jakarta.

Urips Santoso, 2008, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Zainuddin, Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*, PMNA/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1999.

Indonesia, *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi*, Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007.

Indonesia, *Peraturan Menteri ATR/BPN Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Nomor 21 Tahun 2020

### **Skripsi**

Astri Isnaini, *Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar (Studi Kasus Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014-2016)* Fakultas Sayari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar 2017.

Govinda Dewantara, *Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Yang dikuasai Oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 219/Pdt.G/2017/PN Jkt Tim)*, Fakultas Hukum Universitas Jayabaya Jakarta 202.

Riki Dendih Saputra, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan*, Fakultas Hukum Universitas Jayabaya Jakarta 2021.

Ridwan Labatjo, 2017, *Tinjauan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Yustisiabel Volume 1 Nomor 1 April 2017

### **Jurnal**

Mulyani Zulaeha, *Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Kertha Patrika, Vol.38, No.1 Januari-April 2016.

Asmawati. (2014). *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal Ilmu Hukum