

## Penataan Aset Tanah Bekas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat di Lokasi Wisata Gili Trawangan

### *Asset Management of Former Building Use Rights on Government Management Rights at Gili Trawangan Tourism Site in West Nusa Tenggara Province*

Asat Abidin, Sadino, Arina N. Shebubakar

Universitas Al-Azhar Indonesia  
email: [asatpitik@gmail.com](mailto:asatpitik@gmail.com)

Submitted: November 2, 2023 | Accepted: December 5, 2023 | Publish: January 5, 2024

**Abstract:** *The Gili Trawangan tourism sector has the potential for extraordinary beauty, which can encourage the growth of other sectors such as culinary, accommodation, transportation, and tourism services. Seeing this potential, the NTB Provincial Government (Pemprov), as the holder of management rights, entered into a cooperation agreement with PT. Gili Trawangan Indah to build facilities and infrastructure by granting building use rights to the HPL. Unfortunately, PT. Gili Trawangan Indah was unable to fulfill the agreement, so the NTB Provincial Government proposed canceling the HGB, which was granted. Due to conditions in the field, HPL has been leased to other parties by PT. Gili Trawangan Indah, so HPL holders need to reorganize their assets. This research was carried out as normative legal research using statutory regulations and library materials. The results of this research indicate that the cancellation of the HGB was due to the fact that PT. Gili Trawangan Indah could not fulfill the agreement in the Decree on Granting Rights. The NTB Provincial Government can manage assets through a cooperation scheme based on an agreement or a land redistribution scheme coupled with the release of HPL. In cooperation, the party who controls the land can obtain use rights, business use rights, or building use rights according to the agreement.*

**Keywords:** *Cancellation of Building Use Rights, Management Rights, Asset Arrangement*

**Abstrak:** Sektor pariwisata Gili Trawangan memiliki potensi keindahan luar biasa yang dapat mendorong pertumbuhan sektor lainnya seperti kuliner, penginapan, transportasi dan jasa wisata. Melihat potensi tersebut, Pemerintah Provinsi (Pemprov) NTB selaku pemegang Hak Pengelolaan melakukan perjanjian kerja sama dengan PT. Gili Trawangan Indah untuk membangun sarana dan prasarana dengan diberikannya Hak Guna Bangunan di atas HPL tersebut. Sayangnya, PT. Gili Trawangan Indah tidak dapat memenuhi perjanjian sehingga Pemprov NTB mengajukan pembatalan HGB dan dikabulkan. Kondisi di lapangan, HPL sudah disewakan dengan pihak-pihak lain oleh PT. Gili Trawangan Indah sehingga pemegang HPL perlu melakukan penataan asetnya kembali. Penelitian ini dilakukan secara penelitian hukum normatif dengan menggunakan peraturan perundangan dan bahan kepustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembatalan HGB dikarenakan PT. Gili Trawangan Indah tidak dapat memenuhi perjanjian pada SK Pemberian Hak. Penataan aset dapat dilakukan oleh Pemprov NTB dengan skema kerja sama berdasarkan perjanjian atau skema redistribusi tanah yang dibarengi dengan pelepasan HPL. Dalam kerja sama, pihak yang menguasai tanah bisa mendapatkan hak pakai, hak guna usaha, atau hak guna bangunan sesuai perjanjian.

**Kata Kunci:** Pembatalan Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Penataan Aset



## Pendahuluan

Pariwisata merupakan sektor dinamis dan mempengaruhi pertumbuhan ekonomi untuk sektor lainnya (Wardhana et al., 2019). Sektor pariwisata mendorong sektor lain seperti kuliner, penginapan, transportasi dan jasa wisata dapat bertumbuh beriringan. Negara di Asia Tenggara berkomitmen untuk membangun sektor pariwisata secara komprehensif. Gili Trawangan merupakan salah satu destinasi wisata di Pulau Lombok yang sudah terkenal hingga ke mancanegara (Asikin, 2014). Potensi keindahan alam Gili Trawangan diperkuat melalui pembangunan sarana pariwisata yang memadai. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat (Pemprov NTB) berupaya mengembangkan sektor pariwisata di pulau tersebut dan diberikan Hak Pengelolaan atas tanah sebagai lokasi wisata. Dalam upaya pembangunan, Pemprov NTB bekerja sama dengan PT Gili Trawangan Indah yang awalnya diberikan Hak Guna Bangunan (HGB). Namun, kerja sama tersebut terhenti karena PT Gili Trawangan Indah tidak dapat memenuhi kontrak, sehingga HGB yang diberikan harus dibatalkan.

Destinasi wisata Gili Trawangan memiliki letak yang sangat strategis di kawasan tropis dengan suhu udara 24-29 derajat Celcius sehingga wisatawan mancanegara tertarik karena dapat menikmati matahari sepanjang hari (Murdana, 2013). Daya tarik wisata yang tinggi perlu sarana pendukung yang dapat memenuhi kebutuhan para wisatawan. Pembangunan *cottage* untuk para wisatawan menginap sangat diperlukan. Untuk itu, Pemprov NTB melakukan kerja sama dengan pihak swasta yaitu PT Gili Trawangan untuk mengembangkan pariwisata di Gili Trawangan. PT Gili Trawangan dan Pemprov NTB melakukan perjanjian kontrak yang tertuang dalam surat perjanjian nomor 1 Tahun 1995 dan 01/IV/GTI/1995 tanggal 12 April 1995 yang pada intinya Pemprov NTB akan memberikan lahan seluas 650.000 m<sup>2</sup> kepada PT Gili Trawangan dengan status Hak Guna Bangunan di atas HPL dengan peruntukan sebagai kawasan pariwisata.

Berdasarkan perjanjian kontrak tersebut, terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor SK.550.2/39/1/38/62/1996 tanggal 27 Februari 1996 dengan jangka waktu selama 30 tahun. Setelah itu SK tersebut didaftarkan dan terbit sertifikat Hak Guna Bangunan di atas HPL nomor 34/Pemenang Barat tanggal 1 Maret 1996 seluas 650.000 m<sup>2</sup> dengan pemegang haknya PT Gili Trawangan Indah. Namun, PT Gili Trawangan Indah tidak menjalankan isi perjanjian pemberian HGB di atas HPL tersebut sehingga HGB dibatalkan.

Pembatalan HGB tersebut didasari atas permohonan pembatalan sertifikat HGB oleh Pemprov NTB. Alasan utama Pemprov NTB mengajukan pembatalan HGB tersebut karena PT Gili Trawangan Indah tidak memenuhi syarat-syarat dan kewajibannya yang tertera dalam SK Pemberian HGB di atas HPL. Dalam perjanjian tersebut, Pemprov NTB berkewajiban menyediakan tanah seluas 650.000 m<sup>2</sup> dan mendapatkan *royalty* sebesar Rp. 22.500.000 per tahun sedangkan PT Gili Trawangan Indah wajib membangun 150 *cottage* dan fasilitas penunjang lainnya serta dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak penandatanganan perjanjian sudah beroperasi dan perusahaan juga berhak mengusahakan menyewakan sarana dan prasarana tersebut sesuai dengan perjanjian kontrak. Upaya Pemprov NTB membangun

destinasi wisata di Gili Trawangan ternyata gagal, pihak perusahaan tidak dapat melaksanakan perjanjian kontrak.

Penerbitan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembatalan karena adanya putusan pengadilan atau pembatalan dengan keputusan Menteri ATR/ Kepala BPN (Alfons & Mujiburohman, 2021). Dalam permasalahan pembatalan sertipikat HGB diatas HPL ini telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Pbt/KEM-ATR/BPN/IX/2022 tanggal 9 September 2022. Surat Keputusan tersebut menyatakan mencabut dan membatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor SK.550.2/39/1/38/62/1996 tanggal 27 Februari 1996, membatalkan sertipikat HGB nomor 34/Pemenang Barat tanggal 1 Maret 1996 seluas 650.000 m<sup>2</sup> dengan pemegang haknya PT Gili Trawangan Indah, dan menyatakan sertipikat HGB tersebut tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak yang sah.

Pembatalan HGB tersebut memberikan peluang kembali kepada Pemprov NTB untuk melakukan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan nomor 1/Pemenang Barat sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Kondisi di fisik bidang tanah saat ini, objek tanah sudah dikuasai sebagian oleh masyarakat dan sebagian masih berupa lahan kosong yang belum dimanfaatkan. Penggunaan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat berupa kawasan wisata seperti hotel, cafe, resort dan restoran. PT. Gili Trawangan Indah tidak menggunakan dan memanfaatkan tanah yang telah diberikan HGB kepadanya melainkan hanya menyewakan lahan kepada pihak-pihak lain sehingga sebagian lahan dikuasai oleh pihak lainnya berupa penginapan, rumah tinggal, restoran dan tempat usaha wisata. Sayangnya Pemprov NTB selaku pemegang HPL tidak memperoleh uang hasil penyewaan tersebut. Dengan begitu, penggunaan dan pemanfaatan lahan HPL tersebut tidak memberikan kontribusi kepada pemegang HPL dan menjadi temuan pemeriksaan atas aset pemerintah yang digunakan namun tidak memberikan pendapatan negara. Kehadiran pihak lain yang telah menempati lahan dan telah membangun rumah tinggal atau tempat usaha tidak dapat diacuhkan oleh pemegang HPL begitu saja.

Pembatalan HGB di atas HPL memberikan peluang kepada pemegang HPL untuk melakukan penataan pertanahan. Penataan pertanahan berkaitan erat dengan penataan hubungan hukum untuk penguasaan dan pemilikan tanah. Penataan pertanahan sangat penting dilakukan saat ini karena konsep antara hak atas tanah dan ijin pemanfaatan sumber daya agraria mengalami dinamika (Sitorus, 2016). Pembatalan HGB PT Gili Trawangan Indah merupakan pemutusan hubungan hukum antara tanah dengan subjek haknya. Untuk itu, dibalik HGB tersebut terdapat HPL yang sifat HPL merupakan hak menguasai negara. Berdasarkan Pasal 7 PP 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa pemegang HPL mendapatkan kewenangan untuk menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan penataan ruang, menggunakan dan memanfaatkan tanah HPL baik seluruh maupun sebagian untuk digunakan sendiri ataupun dikerjasamakan dengan pihak lain, dan menentukan tarif dan atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

Dengan begitu, kewenangan untuk penataan kembali tanah bekas HGB diatas HPL dipegang oleh pemegang HPL yaitu Pemprov NTB.

Penataan penguasaan dan pemilikan tanah perlu dilakukan dengan cermat agar tidak menimbulkan konflik pertanahan di kemudian hari. Terutama untuk bidang tanah bekas hak seperti ini, rawan terjadi konflik pertanahan seperti yang terjadi pada PT. Pertiwi Lestari dengan masyarakat Margakarya, Telukjambe Barat, Karawang (Hasan et al., 2019). Konflik pertanahan terjadi akibat lahan bekas Hak Guna Usaha dilepaskan dan didaftarkan menjadi HGB atas nama PT. Pertiwi Lestari namun lahan sudah dikuasai dan digarap oleh masyarakat.

Dari contoh konflik pertanahan tersebut, kajian ini hadir membahas penataan kembali penguasaan dan pemilikan tanah pada lahan bekas HGB PT. Gili Trawangan Indah. Kajian ini mengungkap fakta-fakta yang terjadi di lapangan agar menjadi perhatian pemegang HPL untuk melakukan penataan pertanahan kemudian. Adanya penelitian ini dapat memberikan langkah yang dapat diupayakan Pemprov NTB untuk melaksanakan penataan kembali sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kajian mengenai penataan pertanahan telah dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya : Pertama, penelitian dilakukan oleh Trinanda Putra et al., (2021) yang membahas mengenai peran gugus tugas pelaksanaan reforma agraria di Kabupaten Lampung Tengah. Penelitian ini membahas mengenai gugus tugas reforma agraria. Pelaksanaan reforma agraria ini erat kaitannya dengan penataan aset dan penataan akses sehingga penelitian ini dapat memberikan referensi mengenai tugas-tugas yang diperlukan untuk melakukan penataan aset.

Kedua, penelitian mengenai penataan pertanahan secara swadaya di wilayah Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar oleh Harryadi (2021). Penelitian ini memaparkan langkah-langkah penataan pertanahan swadaya yang dilakukan oleh kelompok masyarakat setempat. Kelompok masyarakat dibentuk untuk melakukan proyek penataan, dimana kelompok tersebut dibuat pembagian tugas. Pembagian tugas meliputi kegiatan pendekatan ke masyarakat, sosialisasi mengenai biaya, pembangunan infrastruktur dan proses pengurusan sertipikat.

Ketiga, penelitian mengenai perbandingan penataan dan pengaturan pertanahan di beberapa negara oleh Koeswahyono (2019). Penelitian ini mengkomparasi pengaturan penataan pertanahan di beberapa negara yaitu Cina, Ethiopia, Ghana serta Indonesia. Penelitian ini menarik, untuk merumuskan ide dan gagasan penataan pertanahan yang cocok diterapkan di Indonesia sehingga memberikan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penelitian ini menunjukkan bahwa penataan pemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia belum konsisten dalam merumuskan kebijakannya. Upaya yang perlu dilakukan untuk menyelesaikan masalah agraria di Indonesia dengan mencantumkan ketentuan yang komprehensif dalam konstitusi agar tidak terjadi multitafsir di kemudian hari.

Penataan pertanahan merupakan permasalahan urgen yang perlu dibahas secara akademis dari tinjauan peraturan yang berlaku. Terlebih lagi, pembangunan destinasi wisata dapat membangkitkan perekonomian Indonesia, penelitian sebelumnya tidak membahas mengenai penataan pertanahan bekas HGB di atas HPL. HGB PT. Gili Trawangan Indah telah

dibatalan, maka sudah seharusnya lahan tersebut segera dilakukan penataan. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penelitian ini akan membahas penataan pertanahan untuk tanah bekas HGB di atas HPL dengan fokus lokasi di Gili Trawangan.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian hukum normatif. Penelitian hukum ini memiliki karakteristik doctrinal dimana penelitian ini menggunakan kepustakaan yang bersifat doctrinal (Nurhayati et al., 2021). Penelitian dilakukan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan kepustakaan. Penelitian hukum normatif meneliti tataran norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi dan aturan hukum untuk mencari solusi dan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

Bahan penelitian hukum normatif ini terdiri dari 2, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, teori dan asas hukum. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa kepustakaan dari penelitian-penelitian terdahulu yang dituangkan dalam karya tulis ilmiah untuk memperdalam analisa penelitian.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan**

Kewenangan di bidang pertanahan merupakan tugas pokok dan fungsi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kemen ATR/BPN). Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa urusan pemerintahan secara administratif di bidang pertanahan diemban oleh Kemen ATR/BPN baik pada Pusat, Provinsi dan Kabupaten/Kota (Alfons & Mujiburohman, 2021). Kewenangan pertanahan di tingkat Provinsi dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Sedangkan kewenangan pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota dilimpahkan kepada Kantor Pertanahan.

Amanat dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa pemerintah yang mengembang tugas di bidang pertanahan melakukan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pendaftaran hak dan peralihannya serta diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut diatur Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) yang mengatur mengenai rangkaian kegiatan untuk pendaftaran tanah. Secara teknis pelaksanaannya diatur Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PMNA 3 Tahun 1997) yang kemudian terdapat perubahan yang diatur dalam PMNA 7 Tahun 2019 dan PMNA 16 Tahun 2021.

Dinamika perundang-undangan terjadi di Indonesia, tahun 2020 diterbitkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Undang-undang Cipta Kerja (UUCK) kemudian diubah menjadi Perpu 2 Tahun 2022 dan saat ini Undang-undang 6 Tahun 2023. Harapan utama terbitnya UUCK untuk menyederhanakan birokrasi dan mengharmonisasi kebijakan pemerintah untuk menunjang iklim investasi (Effendi & Setiawan, 2023). Dengan peningkatan iklim investasi di Indonesia dapat mendorong penyediaan lapangan kerja dan pertumbuhan ekonomi. Peraturan pertanahan termasuk dalam aturan yang diatur dalam UUCK. Terbitnya UUCK, mendorong terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Surat dari Gubernur Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 180/1115/KUM tanggal 26 Oktober 2021 Perihal Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 209/Gili Indah menyampaikan bahwa pemegang HGB di atas HPL Pemprov NTB tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan SK Pemberian Hak sehingga bermohon untuk pembatalan HGB. Objek yang disengketa berupa HGB Nomor 209/Gili Indah seluas 650.000 m<sup>2</sup> atas nama PT Gili Trawangan Indah yang diterbitkan tanggal 25 September 2004 diatas sebagian Hak Pengelolaan Nomor 1/Pemenang Barat seluas 750.000 m<sup>2</sup> atas nama Pemprov NTB. Permohonan dari Pemegang HPL tersebut ditindaklanjuti oleh Kanwil BPN Provinsi NTB kepada Menteri ATR/KBPN sesuai Surat Nomor MP.01.02/88-52/I/2022 tanggal 24 Januari 2022.

Permasalahan yang dimohon oleh Pemprov NTB ditindaklanjuti dengan cara penanganan sengketa pertanahan. Menurut Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, penanganan sengketa dilakukan melalui tahapan pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelas akhir dan penyelesaian kasus. Pengkajian kasus dilakukan untuk memudahkan memahami kasus. Pengkajian kasus ini dilakukan oleh staf yang berkompentensi menangani kasus pertanahan. Hasil pengkajian kasus berupa telaah staf yang memuat judul, pokok permasalahan, riwayat kasus, data dan dokumen yang tersedia, klasifikasi kasus dan hal-hal yang dianggap penting. Kasus Gili Trawangan ini dilakukan telaah staf pada tanggal 20 Mei 2022.

Gelar awal biasanya dilakukan oleh internal Kementerian ATR/BPN untuk menentukan pihak-pihak yang memiliki kewenangan penanganan kasus dan merumuskan permasalahan serta rencana kerja penanganannya. Hasilnya berupa notula yang berisi gelar awal ditandatangani oleh notulis. Berdasarkan gelar awal ini akan dirumuskan pelaksana dan teknis penelitian lapang yang akan dilakukan. Kemudian dilakukan penelitian baik data fisik maupun data yuridis mengenai kasus pertanahannya.

Penanganan kasus Gili Trawangan ini dilakukan berjenjang mulai dari Kantah Kabupaten Lombok Utara, Kanwil BPN Provinsi NTB dan Pusat. Penanganan berjenjang ini dilakukan karena permohonan dari Pemegang HPL yaitu membatalkan sertipikat HGB. Pembatalan hak atas tanah merupakan kewenangan dari Menteri sesuai dengan Pasal 14 PP 18 Tahun 2021. Penanganan kasus Gili Trawangan yang telah dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten

Lombok Utara dengan melakukan penelitian dan pemeriksaan lapang berdasarkan Surat Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara Nomor 233.a/ST-52-08.MP.01/XI/2021 tanggal 22 November 2021. Berdasarkan penelitian dan pemeriksaan lapang, tim Kantah menuangkan hasil penelitian dalam Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan Lapang Nomor 781/BA-52.08.MP.01/XI/2021 tanggal 23 November 2021. Kemudian di tingkat Kantah dilakukan gelar kasus yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat Gelar Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara Nomor 791.4/BA-52.08.MP.01.03/XII/2021 tanggal 30 November 2021.

Setelah dilakukan gelar kasus, Kantah melakukan analisa Kasus Permohonan Penghapusan Hak Guna Bangunan Nomor 209 Atas Nama PT Gili Trawangan Indah. Berdasarkan analisa kasus tersebut, Kantah mengusulkan kepada Kanwil BPN Provinsi NTB dengan surat Nomor MP.01.03/845-52.08/XII/2021 tanggal 22 Desember 2021 bahwa Permohonan Pembatalan HGB di atas HPL tersebut dapat dipertimbangkan.

Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat melakukan pengkajian Permohonan Pembatalan tanggal 3 Januari 2022. Kemudian Kanwil melakukan Gelar Kasus di Kanwil BPN Provinsi NTB yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat Gelar Kasus Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 03/MP.01.03/I/BA.Pemb/2022 tanggal 05 Januari 2022. Kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat mengkonfirmasi kasus Gili Trawangan ini kepada Pengadilan Tata Usaha dan Pengadilan Negeri mengenai pendaftaran perkara kasus tersebut. Hasil konfirmasi menunjukkan bahwa tidak ada perkara yang didaftarkan atas bidang tanah HGB di atas HPL tersebut.

Selanjutnya, Kepala Kanwil BPN Provinsi NTB menyampaikan surat dengan Nomor MP.01.02/88-52/I/2022 tanggal 24 Januari 2022 Hal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 209 atas nama PT Gili Trawangan Indah kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Tim Kementerian ATR/BPN melakukan penelitian mengenai kasus pertanahan tersebut sebelum dilakukan rapat koordinasi dengan mengundang seluruh pihak. Laporan hasil penelitian Nomor 11/LHP/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022 memuat fakta bahwa fisik bidang tanah yang menjadi objek permasalahan tidak terlihat digunakan untuk kawasan wisata oleh PT Gili Trawangan Indah. Faktanya, objek tersebut sebagian sudah dikuasai oleh masyarakat dan sebagian masih lahan kosong. Masyarakat yang menguasai lahan tersebut telah membuat bangunan permanen dan semi permanen berupa hotel, cafe, resort, rumah makan ataupun rumah tinggal. Dengan begitu, permasalahan tersebut dapat dilanjutkan pada tahap ekspos hasil penelitian.

Selanjutnya ekspos hasil penelitian yang merupakan gelar akhir kasus dilakukan untuk mempertimbangkan surat permohonan pembatalan HGB dari Gubernur NTB. Gelar akhir kasus tersebut dituangkan dalam Berita Acara Gelar Kasus Akhir Nomor 38/BA-800.SK.01.02/VI/2022 tanggal 19 Juli 2022 yang menyatakan bahwa PT. Gili Trawangan Indah melakukan cidera janji atas perjanjian pemberian HGB yaitu membangun 150 *cottage* dan belum beroperasi sejak 3 tahun setelah Perjanjian Kontrak Produksi ditandatangani.

Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian HGB Nomor SK.550.2/39/1/38/62/1996 tanggal 27 Februari 1996 memuat ketentuan dan persyaratan yang mengikat para pihak sebagai berikut :

1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena Pemberian Hak Guna Bangunan ini maupun dari segala tindakan penguasaan atas bidang tanah tersebut adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemohon/penerima hak;
2. Hak Guna Bangunan tersebut mulai berlaku sejak tanggal pendaftaran haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat di Mataram;
3. Jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang selama 20 tahun sejak berakhirnya hak tersebut sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
4. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 tahun 1961;
5. Penerima hak diwajibkan untuk membayar uang pemasukan serta biaya pelaksanaan Landreform kepada Negara sebesar Rp. 132.469.500 (seratus tiga puluh dua juta empat ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) yang harus disetorkan langsung melalui Bendaharawan Khusus Penerima pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat di Mataram selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal surat keputusan ini;
6. Pemohon penerima Hak Guna Bangunan ini tetap terikat terhadap segala ketentuan dan persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kontrak Produksi Nomor "1 Tahun 1995" /"01/IV/GTI/1995" tanggal 12 April 1995;
7. Untuk memperoleh Tanda Bukti Hak (sertipikat), Hak Guna Bangunan ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat di Mataram selambat-lambatnya dalam jangka waktu 4 (empat) bulan setelah ketentuan dimaksud pada angka 5) di atas dilunasi dan membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 100.000.;
8. Semua bangunan, tanaman, garapan dan benda-benda lain yang ada di atas tanah Hak Pengelolaan yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan ini yang sampai terbitnya SK Hak Guna Bangunan ini mungkin belum diselesaikan oleh PEMDA Tingkat I Provinsi Nusa Tenggara Barat menjadi tanggung jawab sepenuhnya PT Gili Trawangan Indah untuk menyelesaikannya dengan para pemilik atau yang berhak berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;
9. Sebelum seluruh areal yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan ini dibangun oleh PT Gili Trawangan Indah, terlebih dahulu harus ditertibkan semua tanda-tanda batas dan batas tanah sertipikat;
10. Tanah yang diberikan dengan PT Gili Trawangan Indah tidak dapat dipindahkan haknya kepada pihak manapun baik sebagian atau seluruhnya tanpa terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Nusa Tenggara Barat;



11. Selama belum diperoleh persetujuan definitif dari Pejabat yang berwenang, mengenai Perjanjian Kontrak Produksi antara PT Gili Trawangan Indah dengan PEMDA Tingkat I Provinsi Nusa Tenggara Barat, tanah sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud tidak dapat dijadikan agunan/jaminan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Berdasarkan Pasal 46 PP 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa HGB dapat dibatalkan oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya syarat dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak. Hal ini juga diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan begitu semua pihak yang membuat perjanjian wajib mematuhi isi perjanjian tersebut (Adibah & Yubaidi, 2023). Dalam perjanjian memuat bahwa apabila PT. Gili Trawangan Indah tidak dapat memenuhi perjanjian maka hak atas tanahnya dibatalkan.

Berkenaan dengan permasalahan yang terjadi, Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Surat Keputusan Nomor 2/Pbt/Kem-ATR/BPN/IX/2022 tanggal 9 September 2022 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 209/Gili Indah seluas 650.000 m<sup>2</sup> atas nama PT Gili Trawangan Indah yang terbit di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Pemenang Barat seluas 750.000 m<sup>2</sup> atas nama Pemprov NTB. Dalam SK Pembatalan HGB tersebut dinyatakan bahwa sertipikat HGB dibatalkan dan ditarik dari peredaran. Selain itu, Pemprov NTB dapat melakukan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah HPL sesuai perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan perintah SK tersebut, Pemprov NTB segera melakukan penataan pertanahan. Kondisi di lapangan saat ini, Sebagian lahan sudah dikuasai dan dibangun oleh Masyarakat menjadi rumah tinggal dan tempat usaha. Masyarakat menguasai lahan tersebut atas dasar menyewa kepada PT. Gili Trawangan Indah dengan jangka waktu 10 hingga 20 tahun dengan mekanisme perjanjian sewa. Namun, adanya SK pembatalan HGB tersebut tentu penggunaan dan pemanfaatan tanah dilakukan oleh pemegang HPL. Faktanya, PT. Gili Trawangan Indah juga tidak menyetorkan uang pemasukan negara atas pemberian HGB diatas HPL tersebut. Untuk itu, pelaksanaan penataan pertanahan mendesak dilakukan agar penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat tertib dan memberikan kesejahteraan.

### **Merumuskan Penataan Hak Pengelolaan Gili Trawangan**

Berdasarkan Surat Keputusan Pembatalan HGB di atas HPL, Pemprov NTB selaku pemegang HPL perlu melakukan penataan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Konsep penataan ini dapat dikategorikan sebagai pelaksanaan reforma agraria. Menurut Pasal 1 Peraturan Presiden 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dilakukan melalui penataan aset dan penataan akses untuk kemakmuran rakyat.

Penataan aset cenderung dimaknai penataan mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah. Fokus utama penataan aset biasanya yaitu menata penguasaan dan kepemilikan asetnya. Strategi yang dilakukan penataan aset berupa legalisasi aset dan redistribusi tanah. Sedangkan penataan akses berupa program pemberdayaan agar subjek hak dapat meningkatkan kesejahteraannya yang berbasis pada pemanfaatan tanah. Pelaksanaan penata akses ini dilaksanakan melalui strategi pemberdayaan ekonomi, kelembagaan reforma agraria dan partisipasi masyarakat. Untuk itu, Pemprov NTB dapat menempuh jalur Reforma Agraria untuk melakukan penataan kembali Hak Pengelolaannya. Namun, berdasarkan SK Pembatalan HGB di atas HPL, penataan yang perlu segera dilakukan yaitu penataan aset untuk penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Menurut (Asikin, 2014), sudah terjadi konflik pertanahan di Gili Trawangan. Penelitiannya membahas bahwa tanah bekas HGU sebagian sudah dikuasai oleh masyarakat tetapi Pemerintah Daerah memberikan kepada badan usaha swasta berupa HGU dan HGB. Salah satu objek tanah yang dibahas oleh Asikin, 2014 adalah HGB yang diberikan kepada PT. Gili Trawangan Indah di atas HPL Pemprov NTB. Untuk itu, Pemprov NTB selaku pemegang HPL perlu melakukan penataan pertanahan untuk menghindari dan menyelesaikan konflik pertanahan yang terjadi di lapangan. Penelitian tersebut mengemukakan bahwa masyarakat sudah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1973 sehingga menimbulkan konflik di masyarakat. Pembatalan HGB PT. Gili Trawangan Indah ini merupakan kesempatan besar bagi Pemprov NTB untuk melakukan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dengan begitu, konflik yang sudah berkembang di masyarakat dapat terselesaikan.

Berdasarkan tinjauan lapangan saat pembatalan HGB PT. Gili Trwangan Indah dan fakta yang diungkapkan oleh Asikin, 2014, klaim penguasaan tanah sudah ada sebelum HGB PT. Gili Trawangan diberikan dan kondisi fisik di lapangan sudah dibangun oleh masyarakat secara permanen dan semi permanen. Status hukum objek bidang tanah itu saat ini merupakan HPL Pemprov NTB. Sifat HPL merupakan fungsi Hak Menguasai Negara yang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah HPL baik untuk keperluan sendiri atau dimanfaatkan oleh pihak ketiga (Sumardjono, 2019). Menurut pasal 2 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa wewenang dari Hak Menguasai Negara meliputi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan dengan pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa pengaturan pertanahan pada tingkat tertinggi berada di bawah penguasaan Negara, walaupun UUPA merupakan produk hukum yang berlandaskan pada Hukum Adat (Nugroho et al., 2014). Berlakunya UUPA memberikan kewenangan penuh kepada negara untuk mengatur bidang pertanahan.

Walaupun UUPA secara tegas menghormati hukum adat dan masyarakat hukum adat juga untuk mengatur pengelolaan pertanahannya. Namun sifat kewenangan masyarakat hukum adat bersifat otonom dan fungsinya selaku kuasa pelaksana dari Hak Menguasai Negara. Negara melimpahkan kuasa yang dimaksud hanya sekedar diperlukan sehingga apabila tidak diperlukan, tidak diharuskan memberikan kuasanya kepada masyarakat hukum adat.

Hak Pengelolaan merupakan gempilan dari Hak Menguasai Negara (Hutagalung & Sitorus, 2011). Dengan adanya HPL, negara hadir untuk mengatur hubungan hukum subjek hak dan objek hak dan mengatur peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta menentukan hubungan hukum dan perbuatan hukumnya. HPL sendiri diberikan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, yang dapat digunakan sendiri untuk pelaksanaan tugasnya atau menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga (Harris et al., 2021).

Penataan aset merupakan wujud kehadiran negara untuk mendistribusikan tanah kepada masyarakat yang memerlukan tanah atau penguatan hak kepemilikan atas tanah terhadap tanah-tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat (Waryanta, 2016). Diketahui dari penelitian (Asikin, 2014) bahwa masyarakat telah menguasai tanah di Gili Trawangan sejak 1973, maka Pemprov NTB perlu memperhatikan keterlanjuran yang telah terjadi di lapangan. Penguasaan masyarakat di atas HPL tersebut perlu diakomodir penataannya agar tidak timbul konflik pertanahan di kemudian hari.

Penataan aset melibatkan dua aspek utama, yakni redistribusi tanah dan legalisasi aset. Redistribusi tanah dilakukan dengan menetapkan objek redistribusi dan melaksanakan proses distribusi tanah kepada subjek Reforma Agraria (RA). Menurut Pasal 19 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria (Perpres 62 Tahun 2023), subjek RA mencakup perseorangan, kelompok masyarakat dengan kepemilikan bersama, masyarakat hukum adat, dan badan hukum. Dalam konteks penguasaan tanah di Gili Trawangan, ketentuan tersebut tidak menyebutkan secara khusus tentang usaha wisata. Namun, perorangan yang dapat menjadi subjek RA adalah mereka yang memiliki usaha produktif, memenuhi kriteria usaha mikro, dan tidak memiliki tanah. Penentuan subjek ini dapat disesuaikan dengan jenis pekerjaan yang ditetapkan oleh Menteri sebagai tim percepatan Reforma Agraria."

Tahapan redistribusi tanah dapat memedomani Perpres 62 Tahun 2023. Berikut tahapan redistribusi tanah :

- a. sosialisasi dan penyuluhan oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional di lokasi objek redistribusi tanah;
- b. inventarisasi dan identifikasi subjek dan objek redistribusi tanah oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional setelah ada penetapan objek reforma agraria;
- c. pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional;

- d. penetapan objek redistribusi tanah oleh kantor pertanahan/kantor wilayah badan pertanahan nasional berdasarkan berita acara sidang gugus tugas reforma agraria kabupaten/kota;
- e. penetapan subjek redistribusi TORA oleh bupati/wali kota berdasarkan berita acara sidang gugus tugas reforma agraria kabupaten/kota;
- f. pemberian Hak Atas Tanah atau penerbitan surat keputusan redistribusi tanah oleh kantor pertanahan; dan
- g. penerbitan sertipikat dan pembukuan Hak Atas Tanah oleh kantor pertanahan.

Sejalan dengan tahapan diatas, Pemprov NTB berupaya melakukan optimalisasi pemulihan dan penertiban aset Gili Trawangan. Pemprov NTB membentuk Satuan Tugas (Satgas) Khusus untuk melakukan penertiban aset Gili Trawangan. Satgas ini telah dibentuk tahun 2022 untuk melakukan identifikasi dan inventarisasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bekas HGB diatas HPL seluas 650.000 m<sup>2</sup>. Hasil identifikasi dan inventarisasi berdasarkan pemanfaatan tersebut sebagai berikut:

Tabel 1. Hasil Identifikasi dan Inventarisasi Berdasarkan Pemanfaatan

No.	Jenis Pemanfaatan	Jumlah Objek	Luas
1.	Fasilitas Umum	9 bidang	75.760 m <sup>2</sup>
2.	Tempat Tinggal	111 bidang	53.569 m <sup>2</sup>
3.	Tempat Usaha	451 bidang	313.029 m <sup>2</sup>
4.	Lain-lain	10 bidang	3.715 m <sup>2</sup>
5.	Lahan Kosong	55 bidang	39.141 m <sup>2</sup>
6.	Sisa Lahan		164.786 m <sup>2</sup>
	Total		650.000 m <sup>2</sup>

Sumber: Data satgas optimalisasi Gili Trawangan diolah oleh Peneliti

Dari tabel di atas pemanfaatan sebagai tempat usaha sebanyak 451 objek seluas 313.029 m<sup>2</sup> dengan persentase sebanyak 48% dari luas keseluruhan lahan HPL. Angka tersebut menunjukkan pemanfaatan sebagai tempat usaha merupakan pemanfaatan yang paling besar dalam lahan HPL tersebut. Tempat usaha tersebut, meliputi penginapan, restoran, toko dan usaha lainnya yang dikelola baik oleh masyarakat pribumi maupun investor asing. Pemanfaatan sebagai fasilitas umum sebanyak 9 objek seluas 75.760 m<sup>2</sup> dengan persentase sebanyak 11% dimana fasilitas umum digunakan untuk jalan, tempat ibadah, sekolah, pasar, lapangan, dan kantor dusun. Sedangkan pemanfaatan sebagai rumah tinggal sebanyak 111 objek dengan luas 53.569 m<sup>2</sup> dengan persentase 8,2% dari luas keseluruhan lahan HPL.

Berdasarkan data dari satgas optimalisasi Gili Trawangan, pihak lain yang telah menguasai lahan HPL tersebut sejumlah 627 orang. Dokumen yang dimiliki oleh pihak lain tersebut berupa bukti pembayaran PBB, perjanjian pemanfaatan lahan antara PT. Gili Trawangan Indah dengan pihak lain, kuitansi bukti pembayaran atas sewa bahkan terdapat perjanjian yang dibuat dihadapkan notaris. Pihak lain membuat perjanjian dengan PT. Gili Trawangan Indah dengan jangka waktu bervariasi mulai dari 10 tahun hingga 30 tahun.

Pembayaran sewa sebagian besar telah dilakukan di awal perjanjian dengan masa berakhir paling lama tahun 2043. Terdapat pula, sebidang tanah yang menggunakan sistem kerja sama dengan jangka waktu 90 tahun yang berakhir pada 2109. Di samping itu, pihak lain juga mengaku bahwa memperoleh tanah berdasarkan ganti rugi dengan nominal yang bervariasi. Fakta lapangan menunjukkan bahwa lahan HPL telah dikuasai oleh pihak-pihak lain dengan berbagai cara perolehan. Pemprov NTB perlu melakukan analisa data yuridis terhadap dokumen perolehan yang dimiliki oleh pihak lain. Berdasarkan data yuridis dan dokumen perolehan tersebut, Pemprov NTB dapat melakukan skema penataan dengan cara sebagai berikut.

a. Skema Kerja Sama

Berdasarkan Pasal 7 PP 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa pemegang HPL dapat melakukan Kerja sama dengan pihak lain dan memiliki kewenangan untuk menentukan tarif dan uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian. HPL yang dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan hak atas tanah di atasnya berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas HPL yang berjangka waktu sesuai dengan sifat dan fungsinya. Pihak lain tersebut wajib membayar tarif atau uang wajib tahunan sesuai dengan perjanjian kerja sama. Menurut Pasal 43 Permen ATR/BPN 18 Tahun 2021, perjanjian pemanfaatan tanah HPL dibuat atas dasar kesepakatan para pihak dan tunduk kepada hukum perdata yang dibuat di hadapan pejabat umum. Dengan skema kerja sama ini, pemberian hak atas tanah di atas HPL dapat dilakukan. Tujuan pemberian hak atas tanah tersebut untuk memberikan legalitas aset dan membuka akses permodalan karena hak atas tanah di atas HPL dapat dibebani Hak Tanggungan dengan persetujuan pemegang HPL.

b. Skema Redistribusi Tanah

HPL dapat dilepaskan dalam rangka pemberian hak milik, misal untuk redistribusi tanah. Pemegang HPL memiliki kewenangan untuk menentukan Langkah penataan yang akan dilakukan. Berdasarkan Pasal 12 PP 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa HPL dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, pelepasan HPL tersebut dilaksanakan berdasarkan peraturan pemindahtanganan Barang Milik Daerah. Pemindahtanganan BMD dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, lelang atau inbreng sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Apabila HPL dilepaskan perlu dibuat berita acara pelepasan atau akta pelepasan hak yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang serta dilaporkan kepada Menteri.

Skema redistribusi tanah ini diikuti dengan pelaksanaan legalisasi aset. Menurut Pasal 31 Perpres 63 Tahun 2023, pemberian hak atas tanah disesuaikan dengan masing-masing subjek haknya. Berikut penerbitan hak atas tanah dalam kegiatan redistribusi tanah:

1. Hak milik atas tanah untuk pemukiman dan lahan garapan bagi orang perseorangan, dan/atau hak milik koperasi jenis usaha pertanian;

2. Hak guna usaha orang perseorangan, dan atau hak guna usaha badan hukum dalam bentuk koperasi;
3. Hak guna bangunan untuk subjek reforma agraria berupa badan hukum;
4. Hak kepemilikan bersama untuk subjek reforma agraria berupa kelompok masyarakat;
5. Hak pakai untuk fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial;
6. Hak Atas Tanah berjangka waktu untuk lahan garapan yang sudah dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh masyarakat di atas tanah hak pengelolaan untuk sumber TORA;
7. Hak Atas Tanah lainnya yang ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Pemberian hak atas tanah kepada subjek hak yang berada di atas HPL tentu perlu persetujuan dari pemegang HPL. Pemegang HPL perlu membuat kajian mengenai subjek 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. Menurut Pasal 12 PP 18 Tahun 2021 menyatakan apabila Hak Pengelolaan dilepaskan merupakan Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah (BMN/BMD), maka pelepasan/penghapusan HPL dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan mengenai aset BMN/BMD.

## **Penutup**

Permohonan pembatalan Sertipikat HGB Nomor 209/Gili Indah seluas 650.000 m<sup>2</sup> atas nama PT Gili Trawangan Indah yang diterbitkan tanggal 25 September 2004 diatas sebagian Hak Pengelolaan Nomor 1/Pemenang Barat seluas 750.000 m<sup>2</sup> atas nama Pemprov NTB pemegang HPL dikabulkan dengan terbitnya Surat Keputusan Nomor 2/Pbt/Kem-ATR/BPN/IX/2022 tanggal 9 September 2022 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan tersebut. Kondisi di lapangan saat ini, HPL telah dikuasai oleh pihak lain sebanyak 627 orang dengan pemanfaatan sebagai tempat tinggal, tempat usaha, fasilitas umum, dan tanah kosong. Untuk itu, sebelum timbul konflik pertanahan atas tanah tersebut, berdasarkan SK Pembatalan HGB pemegang HPL melakukan penataan kembali sehingga penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat menguntungkan kedua belah pihak, baik pihak lain maupun Pemprov NTB sebagai pemegang HPL.

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. Berdasarkan perjanjian kerja sama tersebut, pihak lain yang telah menguasai tanah dapat memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan berupa hak pakai jangka waktu, hak guna usaha, atau hak guna bangunan di atas HPL. Sedangkan penataan pertanahan dengan skema redistribusi tanah

dilakukan berdasarkan pemindahtanganan kepada pihak lain. Pemindahtanganan ini dilaksanakan berdasarkan Perda Pemprov NTB Nomor 11 Tahun 2017. Skema redistribusi tanah ini, perlu dilakukan pelepasan HPL yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang serta dilaporkan kepada Menteri

## Daftar Pustaka

- Alfons, A., & Mujiburohman, D. A. (2021). Penerbitan dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 277. <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>
- Alya Adibah, & Yubaidi, A. (2023). Prinsip dan Faktor Yang Menjadi Panduan dan Pertimbangan Dalam Perancangan Kontrak. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Mei.
- Asikin, Z. (2014). Penyelesaian Konflik Pertanahan Pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar Di Gili Trawangan Lombok). *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2), 239–250. <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2014.14.2.293>
- Effendi, A. A. N., & Setiawan, A. D. (2023). Kepastian Hukum Atas Tanah Hak Milik diatas Hak Pengelolaan. *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal*, 3(2), 194–205. <https://doi.org/10.15294/ipmhi.v3i2.67824>
- Harris, A., Sitepu, F. Y., & Andriati, S. L. (2021). Analisis Yuridis terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah di Kecamatan Medan Petisah). *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 339–351. <https://doi.org/10.30596/delegalata.v6i2.5965>
- Harryadi, M. (2021). Penataan Pertanahan Secara Swadaya di Wilayah Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Hasan, I., Arianto, T., & Nugroho, A. (2019). Penyelesaian Kasus Pertanahan melalui Resettlement. *Jurnal Tunas Agraria*, 2(3).
- Hutagalung, A. S., & Sitorus, O. (2011). Seputar Hak Pengelolaan. STPN Press.
- Murdana, I. M. (2013). Potensi Dan Karakteristik Daya Tarik Wisata Pulau Tiga Gili (Trawangan, Meno, dan Air). *Media Bina Ilmiah*, 48–51.
- Nugroho, T., Nurasa, A., Pujiriani, D. W., Wahyuni, Puri, W. H., Salim, M. N., Syaifullah, A., Wahyono, E. B., Luthfi, A. N., Indradi, I., Arnanta, A., & Iswahyuni, D. (2014). Penataan Pertanahan Pulau Lembeh-Kota Bitung. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Nurhayati, Y., Ifrani, I., & Said, M. Y. (2021). Metodologi Normatif dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1), 1–20. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>
- Sitorus, O. (2016). Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal terhadap Konsep Hak Atas Tanah

- dan Ijin Usaha Pertambangan). *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(1), 1. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.29>
- Sumardjono, M. S. (2019). *Regulasi Pertanahan dan Semangat Keadilan Agraria (Edisi II)*. STPN Press.
- Trinanda Putra, Z., Nugroho, A., & Nashih Luthfi, A. (2021). Peran GTRA dalam Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Lampung Tengah. *Widya Bhumi*, 1(1), 65–85. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.10>
- Wardhana, A., Kharisma, B., & G.H, M. S. (2019). Dampak Sektor Pariwisata Terhadap Pertumbuhan Ekonomi (TLG Hipotesis, Studi Kasus : 8 Negara ASEAN). *E-Jurnal dan Bisnis Universitas Udayana*, 8(10), 1193–1208.
- Waryanta, M. (2016). Reforma Agraria: Momentum Mewujudkan Kemandirian Ekonomi Masyarakat Kecil dalam Mendukung Ketahanan Pangan. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2), 179. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.6>