

**SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO.5381
(STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk
Memenuhi Syarat Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**NUR FADHIL MUHAMMAD
2206200079**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2026



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **12 Maret 2026**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : **NUR FADHIL MUHAMMAD**
NPM : **2206200079**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO.5381
(STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)**

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam **Bagian Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.

NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. **Dr. RAHMAD ABDUH S.H., M.H.** 1.

2. **PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.** 2.

3. **Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.** 3.



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **12 MARET 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : **NUR FADHIL MUHAMMAD**
NPM : **2206200079**
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi : **SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO. 5381 (STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)**

Penguji :

- Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H NIDN. 0004127204**
- PADIAN ADI SALAMAT, S.H., M.H NIDN. 0121018602**
- Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn NIDN. 0103107703**

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502




Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : **SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO.5381
(STUDI KASUS PT. NUSA DUA PROPERTINDO)**
Nama : **NUR FADHIL MUHAMMAD**
NPM : **2206200079**
Prodi / Bagian : **Hukum / Hukum Perdata**

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 12 Maret 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H</u> NIDN : 0004127204	<u>PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H</u> NIDN : 0121018602	<u>Dr. LILAWATI GINTING,</u> <u>S.H., M.Kn</u> NIDN : 0103107703

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> [M rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [v umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : NUR FADHIL MUHAMMAD
NPM : 2206200079
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : SENKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO. 5381
(STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)**
PENDAFTARAN : TANGGAL, 06 MARET 2026

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Disetujui
DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502


Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn
NIDN. 0103107703

FAKULTAS HUKUM

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : NUR FADHIL MUHAMMAD
NPM : 2206200079
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul skripsi : SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO. 5381
(STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)

Dosen Pembimbing : Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 06 Maret 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502



Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> [M rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NUR FADHIL MUHAMMAD
NPM : 2206200079
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO. 5381
(STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 06 MARET 2026

Disetujui:
Dosen Pembimbing

Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn
NIDN: 0103107703

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : NUR FADHIL MUHAMMAD
NPM : 2206200079
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO. 5381 (STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 12 Maret 2026

Saya yang menyatakan,



NUR FADHIL MUHAMMAD
NPM. 2206200079










FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : NUR FADHIL MUHAMMAD
NPM : 2206200079
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO.5381 (STUDI KASUS PT. NUSA DUA PROPERTINDO)
Pembimbing : Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
	21 Januari 2026	Perbaikan judul	
	26 Januari	Revisi latar belakang masalah.	
	28 Jan 2026	Revisi penggunaan metodel	
	26 Jan 2026	bimbingan Rumusan masalah 1	
	3 Feb 2026	bimbingan rumusan masalah 2	
	5 Feb 2026	bimbingan rumusan masalah 3	
	9 Feb 2026	Revisi rumusan masalah 3	
	10 Feb 2026	bimbingan data wawancara.	
	12 Feb 2026	ACC untuk disidangkan	

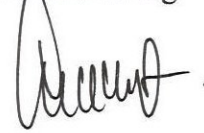
Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing



Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn
NIDN : 0103107703

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, kesehatan, serta kekuatan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Proses penyusunan karya ilmiah ini bukanlah perjalanan yang singkat, melainkan rangkaian usaha, pembelajaran, serta refleksi yang penuh makna dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, dengan judul: “Sengketa Penguasaan Hak Guna Usaha No. 5381 (Studi PT. Nusa Dua Propertindo)” Dalam proses penyusunannya, penulis menyadari bahwa karya ini tidak akan terwujud tanpa dukungan, arahan, serta doa dari berbagai pihak.

Dengan penuh rasa hormat dan ketulusan, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M. AP yang telah menghadirkan ruang akademik yang kondusif, terbuka, dan mendukung perkembangan intelektual mahasiswa, sehingga saya dapat menempuh proses Pendidikan hingga tahap penyusunan skripsi ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kepemimpinan dan kebijakan akademik yang telah memberikan arah serta kepastian dalam penyelenggaraan Pendidikan

hukum, sehingga proses studi penulis dapat berlangsung secara terstruktur dan sistematis.

3. Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing sekaligus Kepala Bagian, yang memberikan bimbingan, arahan, serta koreksi yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini. Ketelitian, ketegasan, dan konsistensi beliau dalam menjaga kualitas substansi penelitian telah membantu penulis memahami bahwa karya ilmiah tidak hanya dinilai dari banyaknya halaman, tetapi dari kedalaman analisis dan tanggung jawab akademik yang menyertainya. Di balik setiap catatan perbaikan dan arahan yang diberikan, penulis merasakan adanya kepedulian yang tulus terhadap perkembangan akademik penulis. Kesabaran beliau dalam membimbing, bahkan di tengah berbagai kesibukan yang diemban, menjadi motivasi tersendiri bagi penulis untuk terus memperbaiki diri dan menyelesaikan skripsi ini dengan sungguh-sungguh. Bimbingan tersebut bukan hanya memperkaya pengetahuan penulis, tetapi juga membentuk sikap disiplin dan integritas dalam berpikir sebagai calon sarjana hukum.
4. Papa Saya Eka Kesuma Hady, sosok yang menjadi fondasi kekuatan dalam setiap langkah hidup saya. Keteguhan, kerja keras, serta nilai-nilai kehidupan yang beliau tanamkan sejak kecil menjadi bekal yang tak ternilai dalam perjalanan pendidikan ini. Dalam diam, beliau telah mengajarkan arti tanggung jawab, kesabaran, dan keteguhan hati ketika menghadapi tantangan. Tidak semua pengorbanan beliau terucap dalam kata-kata, tetapi semuanya terasa dalam setiap proses yang penulis jalani. Dukungan moral,

nasihat yang sederhana namun bermakna, serta doa yang tidak pernah putus menjadi energi terbesar bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga karya sederhana ini dapat menjadi salah satu bentuk bakti dan rasa terima kasih yang tulus atas segala perjuangan dan kasih sayang yang telah diberikan.

5. Mama saya tercinta Eis Bora Setiawati. Doa yang tidak pernah terputus, perhatian yang tulus, serta kasih sayang yang tak bersyarat menjadi kekuatan terbesar dalam setiap proses yang saya jalani. Dalam setiap langkah yang terasa berat, beliau selalu menjadi tempat pulang dan sumber ketenangan. Kesabaran, pengorbanan, serta dukungan yang beliau berikan, baik secara moril maupun dalam bentuk perhatian sehari-hari, menjadi alasan bagi saya untuk terus bertahan dan menyelesaikan pendidikan ini dengan sebaik-baiknya. Skripsi ini mungkin belum sebanding dengan segala yang telah beliau berikan, namun semoga menjadi salah satu bentuk kecil dari rasa terima kasih dan kebanggaan untuk beliau. Bagi saya, sosok seorang ibu bukan hanya orang tua, tetapi juga sumber kekuatan yang senantiasa menguatkan ketika lelah dan ragu datang. Doa yang lirih namun konsisten, perhatian yang sederhana namun bermakna, serta kepercayaan yang tidak pernah pudar menjadi fondasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga setiap halaman yang tersusun ini menjadi bukti bahwa setiap doa beliau tidak pernah sia-sia.

ABSTRAK

SENGKETA HAK GUNA USAHA NO.5381 (STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO)

NUR FADHIL MUHAMMAD

Sengketa tanah pada HGU No. 5381 di Desa Bandar Klippa timbul karena adanya dualisme penguasaan tanah antara PT. Perkebunan Nusantara 2 selaku pemegang hak secara yuridis dan masyarakat yang telah menguasai lahan secara fisik dalam jangka waktu yang cukup lama. Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu, bagaimana bentuk penguasaan tanah oleh PT. Nusa Dua Propertindo dan Masyarakat dan kemudian penjabaran faktor sengketa antara PT. Nusa Dua Propertindo dengan Masyarakat terkait HGU No. 5381 PTPN 2, dan kemudian Upaya penyelesaian sengketa yang telah dilakukan dalam penyelesaian konflik tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, observasi lapangan, serta wawancara dengan pihak perusahaan, masyarakat, dan aparat terkait. Seluruh data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan kondisi faktual serta penerapan norma hukum dalam sengketa tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa di atas tanah HGU No. 5381 antara pihak PT. Nusa Dua Propertindo dengan Masyarakat didasari oleh penguasaan secara yuridis oleh PT. Nusa Dua Propertindo yang berbenturan dengan penguasaan fisik oleh Masyarakat, Masyarakat memulai pengelolaan tanah dikarenakan menganggap tanah yang menjadi sengketa tidak dipergunakan Kembali oleh pihak pemegang HGU, pembiaran selama bertahun tahun juga menjadikan dasar Masyarakat untuk memperjuangkan tanah yang dikelolanya, beberapa dokumen pendukung yang dimiliki oleh Masyarakat dikeluarkan oleh pejabat setempat seperti kepala desa menunjukkan lemahnya pengawasan oleh pemerintah, dan kemudian hal inilah yang menjadi dasar perentangan dokumen tersebut dengan HGU yang dimiliki oleh pihak PTPN 2, pemberian tali asih oleh Masyarakat dinilai penyelesaian terbaik dikarenakan Masyarakat menganggap penyelesaian tersebut Adalah penyelesaian yang manusiawi tanpa melalui proses pengadilan yang Panjang.

Kata Kunci: Hak Guna Usaha, Sengketa Pertanahan, Penyelesaian Non-Litigasi.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian.....	7
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	10
D. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	13
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Sumber Data Penelitian	14
5. Alat Pengumpul Data.....	17
6. Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Undang-Undang Pokok Agraria Sebagai Dasar Pengaturan Penguasaan Hak Atas Tanah.....	18

B. Hak Guna Usaha	24
C. Sengketa Penguasaan Tanah Antara Perusahaan dan Masyarakat.....	30
D. PT Nusa Dua Propertindo Sebagai Pelaksana Pengelolaan Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara	34
E. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Non-Litigasi	36
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
A. Bentuk Penguasaan Tanah Oleh PT. Nusa Dua Propertindo.....	39
B. Faktor Penyebab Sengketa Antara PT. Nusa Dua Propertindo dan Masyarakat.....	54
C. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi	61
BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	75
DAFTAR WAWANCARA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki makna yang sangat penting dalam berbagai aspek kehidupan, mencakup dimensi ekonomi, sosial, politik, budaya, bahkan spiritual. Ia berfungsi tidak hanya sebagai sarana utama dalam pembangunan nasional, tetapi juga menjadi tempat tinggal, sumber mata pencaharian, ruang untuk membesarkan keluarga, serta wadah untuk menjalankan nilai-nilai keagamaan. Karena keterbatasannya, tanah sering menjadi sumber konflik, terutama terkait kepemilikan dan penguasaan. Kompleksitas masalah pertanahan ini membuat tanah menjadi sesuatu yang sangat vital bagi kelangsungan hidup, sehingga sering kali orang rela melakukan berbagai cara demi mempertahankan hak atas tanah yang mereka klaim.¹

“Barang siapa yang mengambil sejenkal tanah orang lain secara zalim, maka Allah akan mengalungkan kepadanya tujuh lapis bumi pada hari kiamat.” (HR. Bukhari No. 2452 dan Muslim No. 1610).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi fondasi utama dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Undang-undang ini tidak hanya mengatur mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah, tetapi juga menegaskan bahwa setiap pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus berorientasi pada tercapainya keadilan sosial bagi seluruh

¹ Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman, Dwi Wulan Pujiriyani. (2023). "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik". Jurnal Widya Bhumi, Vol.3, No.2, halaman 137.

rakyat Indonesia. Melalui ketentuan tersebut, UUPA menjadi dasar bagi penyusunan kebijakan pertanahan nasional yang bertujuan mewujudkan pemerataan hak atas tanah, kepastian hukum, dan kemanfaatan tanah bagi masyarakat.²

Hukum Agraria merupakan cabang ilmu hukum yang mengatur berbagai aspek yang berkaitan dengan pertanahan dan sumber daya alam yang melekat padanya, termasuk hak dan kewajiban para subjek hukum dalam pemanfaatannya. Ruang lingkupnya tidak hanya mencakup persoalan kepemilikan dan hak atas tanah, tetapi juga penggunaan, penguasaan, peralihan, serta hubungan sosial dan ekonomi yang timbul dalam pengelolaan wilayah, khususnya di kawasan pedesaan. Selain itu, hukum agraria juga berhubungan dengan isu-isu seperti sengketa pertanahan, pengelolaan sumber daya, hak guna, waris, kepemilikan bersama, hingga perlindungan lingkungan dalam konteks pembangunan dan pertanian.³

Pemerintah memiliki kewenangan atas tanah untuk mengatur, mengelola, dan mengendalikan pemanfaatannya agar dapat digunakan sebesar-besarnya bagi kepentingan rakyat. Kewenangan ini mencerminkan prinsip hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, yang memberikan mandat kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, serta pemeliharaan tanah demi peningkatan kesejahteraan umum. Secara yuridis, seluruh tanah di wilayah Indonesia dipandang sebagai tanah negara, yang kemudian dapat diberikan hak-hak

² Bibit Ayu Astriani, Septi Indrawati, 2024, *Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia*, Sumatera Barat: Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, halaman 1.

³ Andi Adriani Wahditya, et.al, 2023, *Hukum Agraria*, Padang: CV. Gita Lentera, halaman 1.

tertentu kepada perseorangan maupun badan hukum untuk dikuasai dan dimanfaatkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Istilah pertanahan merupakan turunan dari kata tanah yang mengacu pada segala urusan dan pengaturan mengenai tanah. Pertanahan dipahami sebagai kebijakan yang dirumuskan oleh pemerintah dalam mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah, sebagaimana berlandaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁵

Dasar filosofis dalam hukum pertanahan juga memegang peranan penting untuk dipahami, karena dari sinilah arah dan nilai-nilai keadilan dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah berangkat. Prinsip keadilan sosial, penghormatan terhadap hak asasi manusia, serta orientasi pada pembangunan berkelanjutan menjadi pijakan utama dalam pengaturan kebijakan pertanahan di Indonesia. Nilai-nilai tersebut menegaskan bahwa setiap pengaturan tanah tidak hanya bertujuan memberikan kepastian hukum, tetapi juga memastikan bahwa pemanfaatannya dapat menghadirkan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, hukum pertanahan tidak sekadar mengatur hak dan kewajiban atas tanah, tetapi juga menjadi instrumen untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan UUPA.⁶

⁴ Isnaini, Anggreni A.Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Medan: Pustaka Prima, halaman 31.

⁵ Waskito, Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, halaman 4.

⁶ Muhammad Khaidir Kahfi Natsir, *et.al*, 2023, *Hukum Pertanahan Teori, Regulasi Dan Praktek Di Indonesia*, Padang: CV. Gita Lentera, halaman 2.

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu bentuk penguasaan tanah yang diberikan oleh negara kepada individu maupun badan hukum untuk mengelola tanah dalam jangka waktu tertentu, khususnya bagi kegiatan usaha di sektor pertanian, perkebunan, perikanan maupun peternakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA dan diperjelas melalui perubahan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang menegaskan bahwa penggunaan HGU banyak dimanfaatkan dalam industri perkebunan berskala besar seperti kelapa sawit karena kebutuhan lahan yang luas dan kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi nasional, baik dalam bentuk penyediaan lapangan pekerjaan.⁷

Namun faktanya, masih banyak ditemukan oknum yang memanfaatkan kelemahan aparat penegak hukum dalam menangani permasalahan tanah. Kondisi ini sering kali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan pribadi, baik dengan cara memperlmainkan administrasi pertanahan maupun melalui praktik penyalahgunaan wewenang. Akibatnya, keadilan dalam bidang pertanahan menjadi sulit terwujud karena lemahnya pengawasan dan kurangnya ketegasan dari pihak berwenang. Perselisihan mengenai tanah pun menjadi hal yang sulit dihindari saat ini, tidak hanya disebabkan oleh lemahnya peran aparat penegak hukum, tetapi juga karena tingginya permintaan terhadap tanah di tengah keterbatasan lahan yang tersedia. Situasi tersebut menimbulkan ketidakseimbangan antara kebutuhan masyarakat akan tanah dengan kemampuan

⁷ Abd Rahim, Ida Hanifah. (2024). "Peran Pemerintah Daerah Dalam Pembatasan Pemilikan Tanah Hak Guna Usaha Kepada Perusahaan Perkebunan". *Pencerahan Pengabdian Bangsa: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, No. 1, Halaman 24.

negara dalam menyediakan lahan yang memadai, sehingga potensi sengketa pertanahan semakin meningkat dari waktu ke waktu.⁸

Sengketa tanah dapat muncul karena berbagai penyebab, seperti tidak sempurna dalam peraturan, ketidaksesuaian antar regulasi, kurangnya tanggapan dari pihak berwenang di bidang pertanahan, serta data pertanahan yang tidak akurat, tidak tepat, atau tidak lengkap. Selain itu sengketa tanah saat ini tidak terlepas dari lemahnya fungsi penegakan hukum yang dimanfaatkan oleh oknum-oknum tertentu. Selain itu, tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah di tengah keterbatasan lahan juga menjadi faktor utama penyebab sengketa agraria.⁹ Untuk mengurangi kompleksitas permasalahan ini, telah diterapkan pendekatan maupun alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, dan mediasi.¹⁰

Salah Satu Sengketa agraria yang terjadi adalah Sengketa antara PT. Perkebunan Nusantara 2 dan masyarakat yang dipicu oleh adanya ketidaksesuaian antara penguasaan tanah secara yuridis dan secara fisik, PT. Perkebunan Nusantara 2 sebagai pemegang Hak Guna Usaha No.5381 Bandar Klippa dan penguasaan tanah secara fisik oleh masyarakat. Bahkan, di lapangan, masyarakat juga mengklaim bahwa penguasaan lahan tersebut bukti tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat setempat seperti Surat Keterangan Tanah (SKT).

Masyarakat mengklaim lahan yang dikuasai tersebut sudah diperkuat dengan dokumen-dokumen yang dinilai punya kekuatan hukum dikarenakan

⁸ Putu Diva Sukmawati. (2022). "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia". Sui Generis: Jurnal Ilmu Hukum, No, 2, halaman 90.

⁹ Raras Verawati & Wimbi Vania R & Sholahuddin Al-fatih. (2020). "Kewenangan dan Peran Peraturan Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria". Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan, No. 2, Vol 19, halaman 1110.

¹⁰ Muhammad Rizaldi *Op.cit.* halaman 138.

dokumen tersebut diterbitkan oleh pejabat setempat, berupa surat keterangan Kepala Desa hingga surat keterangan Camat. Dengan dasar dokumen tersebut, warga tetap mempertahankan bangunan dan usaha yang mereka dirikan di wilayah tersebut. Namun, PT. Nusa Dua Propertindo selaku anak perusahaan dan perpanjangan tangan dari PT. Perkebunan Nusantara 2 menolak klaim tersebut karena menurut data administrasi pertanahan, bidang tanah yang disengketakan masih tercatat sah dan aktif dalam sertifikat HGU perusahaan PT.Perkebunan Nusantara 2.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian ini. Penelitian ini berjudul **“SENGKETA PENGUASAAN HGU NO.5381 (STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO DENGAN MASYARAKAT).”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana bentuk penguasaan tanah oleh pihak PT Nusa Dua Propertindo dan masyarakat?
- b. Apa faktor penyebab sengketa antara PT Nusa Dua Propertindo dengan masyarakat terkait HGU No. 5381 PTPN 2 di Desa Bandar Klippa?
- c. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang telah dilakukan dalam penyelesaian konflik tanah tersebut?

2. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bentuk penguasaan tanah oleh PT Nusa Dua Propertindo dan masyarakat di atas tanah HGU No. 5381.
- b. Untuk menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa antara PT Nusa Dua Propertindo dan masyarakat atas tanah tersebut.
- c. Untuk mengkaji bentuk upaya penyelesaian sengketa yang telah dilakukan dalam konflik agraria di atas tanah HGU No. 5381.

3. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum pertanahan, melalui kajian empiris terhadap konflik agraria atas tanah HGU. Dengan menganalisis bentuk penguasaan, faktor penyebab, serta upaya penyelesaian konflik antara PT Nusa Dua Propertindo dan masyarakat di atas tanah HGU No. 5381 milik PT. Perkebunan Nusantara 2, penelitian ini diharapkan memperkaya khazanah literatur hukum mengenai penyelesaian sengketa tanah dalam konteks pertentangan antara hak yuridis dan penguasaan fisik.

- b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pihak perusahaan, pemerintah, maupun masyarakat dalam memahami secara lebih komprehensif tentang dasar hukum, bentuk penguasaan, serta

mekanisme penyelesaian konflik agraria. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam merumuskan kebijakan penyelesaian sengketa tanah HGU yang lebih adil dan berkelanjutan, khususnya dalam menghadapi kasus-kasus tumpang tindih klaim hak atas tanah antara pemegang HGU dan masyarakat.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti¹¹ dan judul yang diajukan oleh penulis yaitu **“SENGKETA PENGUASAAN HAK GUNA USAHA NO.5381 (STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO).”** maka penulis dapat menuangkan definisi operasional sebagai berikut:

1. Sengketa

Dalam penelitian ini, sengketa dimaksudkan sebagai perselisihan mengenai penguasaan tanah HGU No. 5381 antara PT. Nusa Dua Propertindo dengan masyarakat sekitar.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) dimaksudkan sebagai hak atas tanah yang dimiliki oleh PT. Perkebunan Nusantara 2 dengan jangka waktu tertentu sehingga dapat digunakan untuk kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, di mana hak ini memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengusahakan tanah negara

¹¹ Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 5.

bagi kepentingan ekonomi seperti perkebunan atau pertanian dengan tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan keadilan sosial, serta bersifat terbatas oleh waktu dan peruntukan karena tanah yang dikuasai melalui HGU tidak dimiliki secara penuh melainkan hanya digunakan selama masa izin yang telah ditetapkan oleh pemerintah..

3. Penguasaan

Penguasaan yang dilakukan oleh perusahaan yaitu secara de jure artinya memiliki dasar hukum atau pengakuan resmi seperti Hak Guna Usaha (HGU) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan di sisi lain masyarakat juga melakukan penguasaan secara de facto dengan cara menguasai secara fisik lahan tersebut untuk kebutuhan ekonomi maupun tempat tinggal dan kemudian memperkuat kedudukannya melalui berbagai surat keterangan atau dokumen pendukung yang diperoleh dari pejabat setempat sehingga keduanya sama-sama merasa memiliki legitimasi atas tanah tersebut dan menimbulkan benturan kepentingan yang berimplikasi pada munculnya sengketa yang membutuhkan penyelesaian hukum.

4. Penyelesaian

Penyelesaian yang dilakukan dalam sengketa ini bersifat non-litigasi yaitu melalui mediasi maupun negosiasi berupa pemberian tali asih yang dilakukan oleh pihak perusahaan kepada masyarakat yang menempati tanah HGU secara fisik. PT Nusa Dua Propertindo

Dalam penelitian ini, PT. Nusa Dua Propertindo dimaksudkan sebagai anak perusahaan dari PT. Perkebunan Nusantara 2 yang dibentuk dalam rangka pemulihan serta optimalisasi aset-aset milik PT. Perkebunan Nusantara 2, di mana keberadaan PT. Nusa Dua Propertindo berfungsi sebagai pihak yang mengelola, memanfaatkan, dan mengembalikan aset HGU untuk kepentingan usaha dengan tetap berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga penguasaan PT. Nusa Dua Propertindo atas tanah HGU tersebut bersifat yuridis formal dan administratif serta mencerminkan pelaksanaan hak guna yang sah menurut peraturan perundang-undangan.

C. Keaslian Penelitian.

Permasalahan mengenai sengketa agraria pada dasarnya bukan merupakan isu yang baru dalam kajian hukum agraria di Indonesia. Banyak penelitian sebelumnya yang telah membahas konflik atas tanah, khususnya terkait dengan hak guna usaha (HGU). Namun demikian, berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis, baik melalui pencarian daring (online) maupun penelusuran koleksi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis belum menemukan karya ilmiah yang secara spesifik mengangkat **“SENGKETA PENGUASAAN HGU NO.5381 (STUDI PT. NUSA DUA PROPERTINDO).”** sebagai pokok pembahasan.

Di antara berbagai judul yang telah diteliti, terdapat sejumlah kajian yang substansinya mendekati fokus permasalahan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Tesis Finotika Trivira Rahayu Mahasiswa Program Magister Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2018 yang berjudul “Pertanggung Jawaban Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggarapan Liar di Areal HGU Kebun Bandar Klippa PT Perkebunan Nusantara II”. Penelitian ini menyoroti pertanggung jawaban pidana terhadap penggarapan liar di atas lahan HGU aktif PTPN II dan kebijakan hukum penal serta non-penal dalam penyelesaiannya. Perbedaannya dengan penelitian ini, Finotika menekankan penegakan hukum pidana, sedangkan penelitian ini lebih menyoroti kedudukan hukum antara hak guna usaha dan surat pejabat desa/kecamatan serta penyelesaian non-litigasi berbentuk tali asih.
2. Skripsi Aldian Nur, NPM 1706200076 mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2022 yang berjudul “Upaya Pemerintah Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Eks Hak Guna Usaha PTPN II Di Kecamatan Batangkuis”. Penelitian ini membahas peran pemerintah dan BPN dalam menangani sengketa tanah eks HGU melalui kebijakan dan upaya administratif. Perbedaannya dengan penelitian ini, Aldian memfokuskan pada upaya pemerintah dan BPN, sedangkan

penelitian ini membahas kedudukan hukum antara HGU dengan surat pejabat daerah serta penyelesaian sengketa melalui tali asih.

3. Silvina Dwi Utami Br. Harahap, NPM 15506200074 Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2019 yang berjudul “Penegakan Hukum Terhadap Kepala Desa yang Mengeluarkan SKT Atas Tanah HGU PTPN II Yang Menimbulkan Kerugian Negara (Studi Di Polres Deli Serdang)”. Penelitian ini membahas tanggung jawab pidana kepala desa yang menerbitkan surat keterangan tanah di atas lahan HGU PTPN II yang menimbulkan kerugian negara. Perbedaannya dengan penelitian ini, skripsi Silvina berfokus pada penegakan hukum pidana, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada aspek keperdataan dan kedudukan hukum antara HGU dengan surat yang dikeluarkan pejabat sekitar serta penyelesaian melalui kesepakatan tali asih.

D. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu proses ilmiah yang dilakukan secara sistematis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti. Melalui penelitian, penulis berusaha menemukan, mengkaji, serta menganalisis suatu permasalahan hukum agar dapat diperoleh gambaran yang jelas dan objektif. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bersifat pencarian data, tetapi juga bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif terhadap isu hukum

yang menjadi objek kajian.¹² Untuk mencapai hasil yang optimal, penelitian ini menggunakan beberapa metode sebagai pendekatan utama.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum berdasarkan kenyataan yang terjadi di masyarakat. Penelitian hukum empiris memandang hukum tidak hanya sebagai norma tertulis, tetapi juga sebagai perilaku dan praktik yang dijalankan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, data dalam penelitian ini diperoleh dari kondisi nyata di lapangan, sehingga penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang objektif mengenai pelaksanaan hukum dalam masyarakat..¹³

2. Sifat Penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan penelitian berupa deskriptif analitis. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis suatu objek atau peristiwa sebagaimana adanya, tanpa dimaksudkan untuk menarik kesimpulan yang bersifat generalisasi.¹⁴

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji hukum sebagai suatu kenyataan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Pendekatan ini tidak hanya menelaah norma-norma hukum yang berlaku secara tertulis, tetapi juga melihat

¹² Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Jatim: Setara Press, halaman 2.

¹³ *Op.cit.*, halaman 7.

¹⁴ *Ibid.*, halaman 7.

bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam praktik serta bagaimana masyarakat meresponsnya.¹⁵

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu (HR. Bukhari No. 2452 dan Muslim No 1610). Sumber-sumber ini juga dikenal sebagai data kewahyuan. Dalam konteks penelitian ini, penulis mengacu pada ayat Al-Qur'an sebagai landasan normatif untuk mengkaji, menganalisis, dan menjawab permasalahan yang menjadi fokus penelitian.
- b. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui penelitian terhadap objek yang diteliti. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, antara lain: perusahaan pemegang Hak Guna Usaha (HGU) PT. Nusa Dua Propertindo, masyarakat yang bersengketa, untuk mengetahui secara langsung permasalahan sengketa tanah HGU No. 5381 di Bandar Klippa.
- c. Data sekunder lainnya berasal dari kepustakaan yang mencakup dokumen resmi maupun publikasi di bidang hukum. Data ini diklasifikasikan sebagai berikut:

¹⁵ *Ibid.*, halaman 7.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam penelitian ini, antara lain
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138.
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria yang kemudian telah diperbarui dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun

2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1327.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, dalam penelitian ini meliputi berbagai literatur seperti buku-buku hukum agraria, jurnal ilmiah, karya tulis akademik, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder ini juga mencakup Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional serta Surat Bupati Deli Serdang yang menjadi pedoman administratif di lapangan. Dokumen tersebut berfungsi untuk memberikan penjelasan, mempertegas interpretasi, serta menjadi bahan pembandingan terhadap ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, bahan hukum sekunder memiliki peran penting sebagai landasan analisis dalam memahami konteks faktual dan yuridis sengketa tanah yang diteliti.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu sumber yang membantu menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, serta informasi dari internet yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam skripsi ini.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu:

- a. Secara luring (*offline*), yakni dengan melakukan studi kepustakaan secara langsung melalui kunjungan ke toko buku maupun perpustakaan, termasuk perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, untuk memperoleh data sekunder yang relevan dengan topik penelitian.
- b. Secara daring (*online*), yaitu melalui pencarian literatur menggunakan media internet sebagai bagian dari studi kepustakaan, dengan tujuan menghimpun data sekunder yang mendukung analisis dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Dalam mengelola data yang diperoleh melalui studi lapangan, studi kepustakaan, dan penelaahan dokumen, penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif. Pendekatan analisis kualitatif merupakan suatu proses yang berlandaskan pada metodologi untuk memahami dan mengkaji fenomena sosial serta permasalahan kemanusiaan secara mendalam dan menyeluruh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Undang-Undang Pokok Agraria Sebagai Dasar Pengaturan Penguasaan Hak Atas Tanah

Istilah agraria memiliki akar dari beberapa bahasa. Dalam bahasa Latin, kata *ager* merujuk pada tanah atau sebidang lahan, sedangkan *agrarius* berkaitan dengan kegiatan persawahan, perladangan, dan pertanian. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria diartikan sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan urusan pertanahan maupun pertanian, termasuk kepemilikan tanah. Dalam bahasa Inggris, istilah agrarian umumnya dikaitkan dengan tanah dan aktivitas pertanian. Sementara itu, dalam perspektif UUPA, pengertian agraria memiliki cakupan yang lebih luas, tidak hanya meliputi tanah, tetapi juga mencakup bumi, air, serta dalam batas tertentu ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹⁶

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum agraria di Indonesia mengalami perubahan yang mendasar, khususnya dalam bidang pertanahan, karena tidak hanya mengubah perangkat hukum yang berlaku, tetapi juga menata ulang konsepsi dasar serta arah kebijakan agraria agar selaras dengan kepentingan rakyat dan perkembangan zaman. Sebelum UUPA berlaku, pengaturan agraria masih bersifat pluralistik, di mana hukum adat yang bercorak komunalistik-religius berjalan berdampingan dengan hukum perdata Barat yang individualistik serta berbagai ketentuan peninggalan kolonial yang

¹⁶ I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, 2019, *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, Halaman 8.

berlandaskan konsep feodal, termasuk kebijakan agraria dalam Agrarische Wet 1870, sehingga UUPA hadir sebagai instrumen unifikasi dan pembaruan hukum agraria nasional.¹⁷

Sejarah pengaturan pertanahan di Indonesia mengalami perkembangan penting setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kehadiran UUPA menjadi tonggak utama reformasi hukum agraria nasional karena menggantikan sistem kepemilikan tanah yang sebelumnya bersifat dualistik serta belum mencerminkan prinsip keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Undang-undang ini menyusun kembali struktur hukum pertanahan dan memperkenalkan berbagai jenis hak atas tanah dalam sistem hukum nasional, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak-hak lainnya yang berorientasi pada pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sejak diberlakukannya UUPA, kebijakan pertanahan terus berkembang melalui peraturan pelaksana yang disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan dan dinamika sosial di Indonesia.¹⁸

Hukum pertanahan merupakan bagian dari hukum agraria yang berfungsi mengatur seluruh hubungan hukum antara manusia dengan tanah. Pengaturan ini tidak hanya terbatas pada aspek kepemilikan dan penggunaan tanah, tetapi juga mencakup kewenangan negara dalam mengatur, menguasai, dan memanfaatkan tanah demi kepentingan umum. Secara konseptual, hukum pertanahan memuat

¹⁷ Dian Dewi Khasanah, et.al, 2026, *Hukum Agraria Indonesia*, Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, halaman 4.

¹⁸ Adrian Bimantara. (2024). "Politik Hukum Pertanahan Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia". No. 1, Halaman 1-2.

ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat konkret dan mengikat, baik dalam ranah publik maupun privat.¹⁹

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan oleh hukum kepada seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan serta mengambil manfaat dari tanah yang menjadi objek haknya. Wewenang ini bersifat yuridis sekaligus ekonomis, karena pemegang hak bukan hanya memiliki hak untuk menempati atau menguasai tanah tersebut, melainkan juga berhak mengelola dan memanfaatkannya sesuai dengan tujuan pemberian hak. Istilah mengambil manfaat menunjukkan bahwa tanah dapat diolah untuk kepentingan yang bersifat produktif seperti pertanian, perikanan, peternakan, maupun perkebunan. Dengan demikian, hak atas tanah tidak hanya sekadar hubungan hukum antara subjek dan objek tanah, tetapi juga mencerminkan fungsi sosial tanah sebagai sumber kehidupan yang harus dimanfaatkan secara bijaksana, adil, dan berkelanjutan.²⁰ Pasal 1 ayat (4) UUPA junto Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan menetapkan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa demi kepentingan rakyat.²¹

Beberapa Hak yang diatur oleh negara antara lain:

a. Hak Milik (Bagian III, Pasal 20 – 27 UUPA)

Hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat, terpenuh, dan tidak dibatasi waktu. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara

¹⁹ Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*, Umsu Press, Halaman 6-7.

²⁰ Anak Agung Angga Primantari, (2024). "Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah Daerah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia". *Acta Komitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, No. 3, Halaman 659.

²¹ Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 2.

Indonesia dan dapat diwariskan secara turun-temurun. Pemegang hak milik memiliki kewenangan penuh untuk menggunakan, memanfaatkan, serta mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Hak Guna Usaha (HGU) (Bagian IV, Pasal 28 – 34 UUPA)

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara bagi kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jangka waktu HGU paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang hingga 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu panjang, dan dapat diperpanjang kembali selama 25 tahun berikutnya.

c. Hak Guna Bangunan (HGB) (Bagian V, Pasal 35 – 40 UUPA)

Hak guna bangunan memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak ini berlaku selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. HGB dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia. HGB timbul karena penetapan pemerintah jika tanahnya dikuasai langsung oleh negara, atau karena perjanjian antara pemilik tanah dan pihak lain.

d. Hak Pakai (Bagian VI, Pasal 41 – 43 UUPA)

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik negara atau tanah milik orang lain berdasarkan perjanjian yang bukan sewa-menyewa. Hak ini dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Jangka waktu hak pakai diberikan selama tanah tersebut digunakan sesuai tujuan peruntukannya.

e. Hak Sewa untuk Bangunan (Bagian VII, Pasal 44 – 45 UUPA)

Hak sewa untuk bangunan memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik pihak lain guna mendirikan bangunan dengan kewajiban membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah. Pemegang hak sewa dapat berupa warga negara Indonesia, orang asing, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah (Bagian VIII, Pasal 46 UUPA)

Hak membuka tanah merupakan hak bagi warga negara Indonesia untuk membuka dan mengolah tanah baru untuk kepentingan tertentu yang diatur melalui peraturan pemerintah. Hak ini tidak dapat dimiliki oleh pihak asing dan hanya berlaku bagi warga negara Indonesia.

g. Hak Memungut Hasil Hutan (Bagian VIII, Pasal 46 UUPA)

Hak memungut hasil hutan memberikan wewenang kepada warga negara Indonesia untuk mengambil hasil hutan secara sah dari wilayah tertentu, tanpa menimbulkan hak milik atas tanah tersebut.

Pelaksanaannya diatur dalam peraturan pemerintah dengan memperhatikan fungsi pelestarian lingkungan.

h. Hak-Hak Lain dan Hak yang Bersifat Sementara (Pasal 53 UUPA)

Selain hak-hak di atas, UUPA juga mengenal hak-hak lain yang belum diatur secara rinci serta hak yang bersifat sementara, yang diatur lebih lanjut dengan undang-undang atau peraturan pemerintah. Hak sementara ini dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dalam masa transisi menuju sistem agraria nasional yang utuh²²

Dengan dasar normatif tersebut, perkembangan kebijakan pertanahan kemudian tidak lagi hanya berfokus pada pengaturan mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah, tetapi bergerak menuju pembentukan sistem hukum pertanahan yang lebih terintegrasi, adaptif, dan komprehensif, sehingga arah pengaturannya tidak semata-mata membahas hubungan subjek hukum dengan tanah, melainkan juga menegaskan fungsi sosial, peran negara, serta orientasi pemanfaatannya.²³

Dalam konteks sistem hukum nasional, hukum pertanahan dipahami sebagai keseluruhan aturan tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak dan kewajiban atas penguasaan tanah. Aturan tersebut menjadi dasar bagi pembentukan hubungan hukum antara individu, badan hukum, serta negara dalam pemanfaatan tanah. Selain itu, hukum pertanahan juga menekankan pentingnya keseimbangan antara hak individu dan kepentingan sosial agar penguasaan tanah dapat menciptakan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi seluruh

²²Anak Agung Angga Primantari, Op. Cit., halaman 663-664.

²³ Adrian Bimantara, *Loc. Cit.*

masyarakat. Dengan demikian, hukum pertanahan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pengaturan terhadap pemanfaatan tanah, tetapi juga menjadi sarana untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.²⁴

Dalam konteks pertanahan, pengaturan ini menjadi penting mengingat sengketa yang kerap terjadi antara pemegang Hak Guna Usaha (HGU) seperti PT Nusa Dua Propertindo, dan masyarakat yang merasa memiliki hak karena penguasaan fisik. Padahal, secara yuridis, hak atas tanah harus merujuk pada penguasaan yang ditetapkan oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA.

B. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang penting dalam sistem agraria nasional, karena memberikan kewenangan kepada pihak tertentu untuk mengusahakan tanah negara guna kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan. Ketentuan hukum mengenai HGU diatur dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang kemudian diperkuat melalui peraturan pelaksana seperti PP No. 40 Tahun 1996 dan beberapa peraturan Kepala BPN.²⁵

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan mengenai Hak Guna Usaha diatur secara rinci dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34. Secara umum, ketentuan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

²⁴ Rahmat Ramadhani, *Loc.cit.*

²⁵ Rahmat Ramadhani, 2018, *Hukum Agraria*, Medan: Umsu Press, Halaman 6.

a. Ruang Lingkup

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu bagi perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Tanah yang dapat diberikan dengan status HGU paling sedikit seluas 5 hektar, dan untuk luas tanah 25 hektar atau lebih, pemegang hak wajib menggunakan modal yang layak serta teknik pengusahaan yang baik sesuai perkembangan zaman.

b. Jangka Waktu dan Perpanjangan

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih panjang, dapat diberikan paling lama 35 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, pemegang hak dapat mengajukan perpanjangan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun lagi, tergantung pada kondisi perusahaan dan kelayakan penggunaan tanahnya.

Masa berlaku Hak Guna Usaha (HGU) berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 ditegaskan menjadi paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, yang selanjutnya dapat diperpanjang paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui kembali paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, sehingga total jangka waktu pengelolaan HGU dapat mencapai 95 (sembilan puluh lima) tahun.²⁶

c. Sifat dan Ciri HGU

²⁶ Rahmat Ramadhani, 2024, *Hukum Pertanahan*, Medan: Umsu Press, Halaman 76.

- 1) Hak Guna Usaha memiliki beberapa karakteristik penting, antara lain: Bersifat kuat dan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya.
- 2) Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan persetujuan pemerintah.
- 3) Mempunyai jangka waktu terbatas dan tidak dapat dimiliki turun-temurun.
- 4) Dapat dilepaskan kembali kepada negara sebelum masa berakhirnya apabila pemegang hak tidak lagi memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

d. Subjek dan Objek HGU

Subjek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di wilayah Indonesia.

Apabila subjek Hak Guna Usaha tidak lagi memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021, yang bersangkutan diwajibkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun untuk melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Dalam hal kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sampai batas waktu

yang telah ditentukan, maka hak guna usaha dimaksud dinyatakan hapus demi hukum.

Untuk ketentuan mengenai objek Hak Guna Usaha, Bidang tanah yang dapat dijadikan objek Hak Guna Usaha pada dasarnya merupakan tanah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 28 UUPA. HGU lahir melalui penetapan pemerintah sesuai ketentuan Pasal 31 UUPA, serta dapat beralih atau dialihkan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, penyertaan modal, hibah, maupun pewarisan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 UUPA. Selain itu, HGU juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tidak hanya diberikan di atas tanah negara, HGU juga dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

e. Hapusnya Hak Guna Usaha

Hapusnya Hak Guna Usaha menurut ketentuan Pasal 34 UUPA dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu hak, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir akibat tidak terpenuhinya suatu syarat, dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, ataupun karena tanahnya musnah. Selain sebab-sebab tersebut, hapusnya HGU juga berkaitan

dengan ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA yang mengatur bahwa orang atau badan hukum pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak wajib dalam jangka waktu satu tahun melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan. Ketentuan ini berlaku pula terhadap pihak yang memperoleh HGU apabila kemudian tidak memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan hak tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan, maka HGU hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain tetap diproses sesuai peraturan perundang-undangan.

Menurut PP No. 18 Tahun 2021, Hak Guna Usaha dapat hapus atau berakhir karena:

- 1) Jangka waktu berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum waktunya karena syarat-syarat yang ditentukan tidak dipenuhi.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Tanahnya ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah karena bencana alam.

Setelah Hak Guna Usaha (HGU) hapus, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah yang sebelumnya berstatus HGU di atas tanah negara beralih kembali menjadi tanah negara atau mengikuti amar putusan pengadilan,

yang selanjutnya dilakukan penataan ulang atas penggunaan, pemanfaatan, dan penguasaannya oleh Menteri. Sementara itu, apabila HGU berada di atas tanah Hak Pengelolaan, maka hapusnya HGU mengakibatkan tanah tersebut kembali berada dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.²⁷

f. Ketentuan Pelaksanaan HGU

Pelaksanaan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Peraturan ini mengatur prosedur administratif seperti tata cara permohonan, pembaharuan, perpanjangan, dan penghapusan HGU. Selain itu, pemegang hak diwajibkan untuk menggunakan tanah sesuai peruntukan dan tidak boleh menyalahgunakan pemanfaatannya di luar kegiatan usaha yang diizinkan.

Pemegang Hak Guna Usaha memiliki sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi, antara lain:

1. membayar uang pemasukan kepada negara;
2. memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan serta penggunaan tanah sebagaimana ditetapkan dalam pemberian haknya;
3. mengusahakan sendiri tanah HGU sesuai dengan kelayakan usaha yang telah ditentukan oleh instansi teknis;

²⁷ Rahmad Ramadhani, Op.Cit., Halaman 79.

4. membangun dan memelihara prasarana lingkungan serta fasilitas tanah yang berada dalam areal HGU;
5. menjaga kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam, serta memelihara kelestarian dan daya dukung lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
6. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
7. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara setelah HGU tersebut hapus;
8. menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
9. tidak menyerahkan penguasaan HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal yang diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan (Pasal 12 ayat (2));
10. memberikan akses berupa jalan umum, jalan keluar, saluran air, atau kemudahan lainnya bagi pemilik atau pemegang hak atas bidang tanah yang tertutup atau terkurung oleh wilayah HGU yang dikuasai.

C. Sengketa Penguasaan Tanah

Sengketa pada dasarnya merupakan suatu keadaan dimana terdapat perbedaan kepentingan, pandangan, atau persepsi antar pihak yang berkembang menjadi perselisihan, baik yang bersifat faktual maupun yang hanya muncul dalam penilaian subjektif masing-masing pihak. Sengketa juga dapat dipahami sebagai

situasi ketika salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, kemudian mengekspresikan ketidakpuasan tersebut sehingga memunculkan konflik yang berpotensi menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.²⁸

Setiap tindakan yang melanggar hak pihak lain serta berpotensi menimbulkan kerugian dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam konteks sengketa pertanahan, penguasaan atau pendudukan tanah milik orang lain tanpa persetujuan yang sah merupakan bentuk perbuatan melawan hukum dan dapat berimplikasi pidana. Suatu perbuatan dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, serta terdapat hubungan kausal antara perbuatan tersebut dengan kerugian yang ditimbulkan. Praktik penguasaan tanah secara tidak sah inilah yang dalam banyak kasus menjadi pemicu utama munculnya sengketa pertanahan.²⁹

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan dimaknai sebagai perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga, yang tidak menimbulkan dampak luas. Secara sederhana, sengketa umumnya dipahami sebagai permasalahan kepemilikan antara dua pihak yang terjadi karena adanya klaim atas satu objek tanah yang sama.

²⁸ Ledy Wila Yustini, (2023), "Penyebab Sengketa Tanah di Indonesia Land Dispute Arrangements in Indonesia", KHK: Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan, No. 1, Halaman 15.

²⁹ Ratna Wulandari, et.al. (2024). "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Melalui Peradilan Adat Dan Jalur Hukum Positif". Jurnal Sains Student Research, No.6, Halaman 133.

Sengketa tanah juga dapat dipicu karena tanah memiliki kedudukan yang sangat penting, tidak hanya sebagai simbol kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya, tetapi juga sebagai sumber kehidupan dan modal dasar bagi kesejahteraan masyarakat. Tanah yang memiliki fungsi strategis dalam integrasi negara serta peran vital dalam pembangunan sering kali menjadi objek perebutan kepentingan antarindividu, kelompok, maupun badan hukum, di mana perbedaan persepsi, penafsiran hukum, dan penguasaan terhadap suatu bidang tanah dapat menimbulkan perselisihan yang berdampak hukum, baik yang diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan maupun secara non-litigasi melalui mediasi dan upaya perdamaian di luar peradilan.³⁰

Meningkatnya kasus sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan lahan Hak Guna Usaha (HGU), menunjukkan bahwa persoalan pertanahan memiliki dampak sosial dan hukum yang luas. Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, tanah bukan hanya berfungsi sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai bagian dari tatanan sosial yang melekat pada kehidupan masyarakat. Di satu sisi, perusahaan sebagai pemegang HGU memiliki dasar hukum yang kuat dalam menguasai tanah negara berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang. Hak tersebut diberikan untuk mengusahakan tanah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan pertanahan.³¹

³⁰ Irma Rasmawati, Adonia Ivonner Laturette, Pieter Radjawane, (2022). “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”. *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum*, No.2, Halaman 50.

³¹ Arpangi, Awaliana Maulida Rofy. (2025). “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) Dalam Konflik Pertanahan Menurut Hukum Di Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*. Halaman 30.

Di sisi lain, dalam sistem pertanahan nasional, selain penguasaan tanah yang bersifat yuridis sebagaimana dimiliki oleh pemegang HGU, terdapat pula penguasaan tanah yang bersifat faktual atau fisik. Penguasaan fisik tanah dapat dipahami sebagai kondisi ketika seseorang atau kelompok masyarakat melakukan kegiatan atas sebidang tanah secara terus-menerus, misalnya dengan mengelola, menempati, atau memanfaatkan tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bentuk penguasaan ini tidak serta-merta menimbulkan hak kepemilikan, tetapi menunjukkan adanya hubungan nyata antara masyarakat dan tanah yang dikuasai.³²

Adapun ketentuan Perundang-Undangan yang menjadikan dasar penyelesaian sengketa diantaranya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat dapat dilakukan di luar pengadilan melalui cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli berdasarkan itikad baik para pihak.

Sejalan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria pada awalnya menjadi dasar hukum penting dalam pelaksanaan Reforma Agraria, termasuk penyelesaian konflik pertanahan melalui mekanisme non-litigasi. Namun, seiring perkembangan kebijakan, peraturan tersebut telah dicabut dan digantikan oleh Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria. Dengan berlakunya peraturan baru tersebut, arah penyelesaian

³² *Ibid.*, Halaman 30.

sengketa pertanahan semakin diarahkan pada percepatan, efektivitas, dan kepastian administrasi dalam kerangka reforma agraria nasional.

Dengan demikian, kedua peraturan tersebut saling berkaitan dan menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan secara damai, adil, dan saling menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa.

D. PT Nusa Dua Propertindo Sebagai Pelaksana Pengelolaan Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara 2

Dalam struktur Badan Usaha Milik Negara (BUMN), hubungan antara induk perusahaan dan anak perusahaan umumnya ditandai oleh adanya mekanisme pengawasan dan pengendalian yang intensif, baik dalam aspek operasional maupun keuangan. Meskipun anak perusahaan merupakan entitas hukum yang berdiri sendiri, keputusan-keputusan strategis, termasuk arah dan kebijakan bisnis, kerap kali dipengaruhi oleh kebijakan dari induk perusahaan. Dengan demikian, relasi tersebut tidak sekadar mencerminkan kepemilikan saham, tetapi juga menunjukkan adanya pengaruh yang kuat dari induk terhadap aktivitas anak perusahaan.³³

Dalam konteks BUMN, relasi ini juga mencakup aspek tanggung jawab sosial dan kepentingan publik, yang mengharuskan anak perusahaan mendukung visi utama BUMN, yakni memberikan manfaat dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hubungan antara induk dan anak perusahaan dalam satu kelompok usaha pada dasarnya merupakan relasi antar badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT), yang dapat timbul dari keterkaitan kepemilikan saham, baik dalam

³³ Sutarjo. (2025). "Keberadaan Anak Perusahaan Yang Dimiliki Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Persero Dalam Analisis Hukum Positif". *Res Nullius: Law Jurnal*, No. 1, halaman 27-28.

jumlah besar maupun kecil, serta adanya kesamaan dalam pengambilan kebijakan usaha, pengelolaan keuangan, dan struktur organisasi. Dengan kata lain, perusahaan-perusahaan yang berada di bawah satu kepemimpinan atau manajemen terpusat umumnya dijalankan dengan pola dan pendekatan yang seragam. Induk perusahaan sendiri pada prinsipnya bertujuan untuk memiliki saham pada satu atau lebih perusahaan lain dan/atau mengendalikan jalannya perusahaan-perusahaan tersebut, bahkan sering kali memiliki sejumlah anak perusahaan yang bergerak di sektor bisnis yang berbeda-beda.³⁴

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”, tindakan PT Nusa Dua Propertindo dalam penyelesaian sengketa agraria atas nama PT. Perkebunan Nusantara 2 harus dilakukan berdasarkan pemberian kuasa yang sah. Selain itu, tindakan pemberian tali asih kepada masyarakat dapat dianggap sebagai bentuk penyelesaian non-litigasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa. “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

³⁴ *Ibid.*, Hlm 28.

E. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Non-Litigasi

Sengketa pada dasarnya dapat muncul di mana saja dan melibatkan siapa pun. Konflik bisa terjadi antara individu dengan individu lainnya, individu dengan kelompok, kelompok dengan kelompok lain, perusahaan dengan perusahaan, bahkan antara perusahaan dengan negara atau lembaga lainnya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat privat maupun publik, dan dapat berkembang dalam ruang lingkup nasional maupun internasional. Pada hakikatnya, konflik merupakan bagian dari dinamika kehidupan karena manusia sebagai makhluk sosial memiliki kepentingan, keinginan, dan perspektif yang berbeda-beda. Sebagai makhluk yang diberikan akal dan kemampuan untuk berpikir, manusia selalu mencari cara untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi, baik melalui penyelesaian secara damai maupun melalui mekanisme hukum formal.³⁵

Penyelesaian sengketa sudah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat Indonesia sejak dulu. Dalam berbagai persoalan, masyarakat lebih memilih jalan musyawarah untuk mencari kesepakatan bersama daripada membawa masalah ke pengadilan. Cara ini mencerminkan nilai-nilai kearifan lokal yang menempatkan perdamaian sebagai tujuan utama. Pemikiran inilah yang kemudian berkembang menjadi dasar dari konsep penyelesaian sengketa secara non-litigasi dalam sistem hukum kita.³⁶

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa umumnya ditempuh melalui dua mekanisme, yaitu litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui litigasi

³⁵ Ni Made Trisna Dewi. (2021). "Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata". Jah: Jurnal Analisis Hukum, No. 1, Halaman 82.

³⁶ Dwi Ratna Kartikawati, 2019, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Tasikmalaya, CV. Elvaretta Buana, Halaman 14.

dilakukan melalui peradilan atau jalur pengadilan sebagai forum resmi penyelesaian sengketa yang melibatkan otoritas negara untuk memberikan putusan hukum. Sementara itu, mekanisme non-litigasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang tidak melalui sidang pengadilan dan lebih menekankan pada proses dialog, kesepakatan bersama, serta penyelesaian berbasis musyawarah.³⁷

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa umumnya ditempuh melalui dua mekanisme, yaitu litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui litigasi dilakukan melalui peradilan atau jalur pengadilan sebagai forum resmi penyelesaian sengketa yang melibatkan otoritas negara untuk memberikan putusan hukum. Sementara itu, mekanisme non-litigasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang tidak melalui sidang pengadilan dan lebih menekankan pada proses dialog, kesepakatan bersama, serta penyelesaian berbasis musyawarah³⁸

Sebagai bentuk tanggapan terhadap kondisi tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengembangkan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui pendekatan non-litigasi, seperti mediasi, negosiasi dan beberapa lainnya. Langkah ini dimaksudkan untuk meminimalkan terjadinya konflik yang berlarut-larut dan merugikan berbagai pihak, terutama yang berkaitan dengan pembangunan dan kepentingan sosial masyarakat di sekitar wilayah sengketa.

Dalam rangka memperkuat arah kebijakan tersebut, BPN telah mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kebijakan dan Strategi Penanganan serta

³⁷ Ni Made Trisna Dewi, *Loc. Cit.*

³⁸ *Ibid.*, Halaman 82.

Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Peraturan ini menjadi pedoman utama bagi jajaran BPN dalam menyusun strategi penyelesaian konflik agraria secara sistematis dan terarah. Selain itu, ketentuan tersebut berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang secara khusus menjelaskan langkah-langkah administratif serta mekanisme pelaksanaan penyelesaian di tingkat internal BPN.³⁹

Hal ini juga tercermin pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yang menjadi pedoman utama dalam menangani berbagai kasus pertanahan. Di dalamnya, dijelaskan bahwa konflik yang berkaitan dengan hak atas tanah, alokasi, maupun pendaftaran tanah dapat diselesaikan melalui pendekatan jalur non-litigasi. Mekanisme ini dianggap lebih efektif karena mengutamakan kesepakatan bersama dan menjaga hubungan antar pihak yang bersengketa. Ketentuan tersebut juga sejalan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menegaskan bahwa penyelesaian di luar pengadilan dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, atau konsiliasi. Dengan dasar hukum ini, penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah termasuk pemberian tali asih antara perusahaan dan Masyarakat dapat dipahami sebagai bentuk penyelesaian yang sah, adil, dan diakui oleh sistem hukum nasional.⁴⁰

³⁹ Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati. (2020). "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin". Notarius, No.2, Halaman 810-811.

⁴⁰ Tarma Wijaya, Efa Laela Fakhriah, Deny Haspada. (2024). "Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia: Analisis Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020". Justitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum, No.1, Halaman 37.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Penguasaan Tanah Oleh PT. Nusa Dua Propertindo dan Masyarakat

1. Penguasaan Tanah oleh Masyarakat

Dalam praktik penguasaan tanah pada wilayah Hak Guna Usaha, tindakan masyarakat tidak selalu didorong oleh faktor keterbatasan ekonomi ataupun ketidaktahuan terhadap status hukum tanah. Penguasaan yang terjadi lebih dimaknai sebagai bentuk pemanfaatan atas lahan yang dianggap tidak sedang dikelola atau dimanfaatkan secara aktif oleh pemegang hak. Kondisi fisik tanah yang dinilai tidak produktif kemudian menimbulkan anggapan bahwa lahan tersebut dapat digunakan untuk kegiatan tertentu, meskipun secara yuridis statusnya tetap berada dalam penguasaan pemegang HGU.

Penguasaan yang berlangsung dalam jangka waktu tertentu kemudian melahirkan keterikatan sosial antara masyarakat dengan lahan yang dimanfaatkan. Aktivitas pengelolaan yang dilakukan secara terus-menerus, baik untuk tempat tinggal maupun kegiatan usaha, menumbuhkan persepsi bahwa keberadaan mereka di lokasi tersebut adalah sesuatu yang wajar selama tanah tidak digunakan secara aktif oleh pemegang hak. Dalam dinamika seperti ini, legitimasi yang terbentuk lebih bersifat sosial dan faktual, bukan yuridis.

Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa penguasaan tanah oleh masyarakat lebih banyak bertumpu pada praktik pemanfaatan yang berlangsung terus-menerus serta penerimaan sosial di lingkungan sekitar. Legitimasi yang terbentuk pada

akhirnya bersifat faktual dan komunal, bukan legitimasi yang lahir dari mekanisme hukum formal. Selama tanah dinilai tidak dimanfaatkan secara aktif, muncul anggapan bahwa pemanfaatan yang dilakukan tidak menimbulkan persoalan.

Pandangan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh masyarakat dalam konteks ini tidak semata-mata dilandasi oleh faktor keterbatasan ekonomi, melainkan lebih pada persepsi mengenai pemanfaatan lahan yang dinilai tidak digunakan secara optimal oleh pemegang hak. Ketika suatu bidang tanah dianggap tidak dikelola secara aktif, muncul ruang interpretasi di kalangan masyarakat bahwa pemanfaatan sementara untuk kegiatan tertentu, termasuk usaha atau pengelolaan lahan, tidak menimbulkan pelanggaran yang serius. Dalam situasi seperti ini, penguasaan lebih dipahami sebagai bentuk penggunaan faktual daripada klaim kepemilikan.

Dalam praktik penguasaan tanah, tidak jarang masyarakat mengalami kekeliruan dalam membedakan antara tanah hak dan tanah negara. Tanah hak dipahami sebagai tanah yang telah dilekati hak tertentu oleh subjek hukum, sedangkan tanah negara merupakan tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara, termasuk tanah yang tidak bertuan serta tanah yang belum memiliki hak kepemilikan dan bukan merupakan aset negara, daerah, maupun badan usaha milik negara atau daerah.

Secara garis besar, tanah negara dapat dipahami sebagai:

- a. tanah yang berada dalam penguasaan negara;
- b. tanah yang tidak bertuan; dan

- c. tanah yang belum dilekati hak kepemilikan serta bukan merupakan barang milik Negara/Daerah maupun BUMN/BUMD.

Keinginan masyarakat untuk memiliki tanah tidak hanya terbatas pada tanah hak, tetapi juga sering diarahkan pada tanah negara. Hal ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya karena masyarakat telah lama tinggal atau memanfaatkan tanah negara tersebut sehingga secara sosial muncul anggapan bahwa tanah itu merupakan milik mereka. Kondisi demikian kemudian menumbuhkan dorongan untuk memperoleh pengakuan kepemilikan secara sah menurut hukum yang berlaku.⁴¹

Menurut Misdiono masyarakat mengaku telah menguasai lahan yang termasuk dalam wilayah Hak Guna Usaha (HGU) No. 5381 sejak tahun 2018 yang pada awalnya hanya menggunakan lahan untuk kegiatan Bertani kemudian secara perlahan lahan mendirikan bangunan seperti gubuk hingga akhirnya berubah menjadi bangunan permanen seperti rumah, dan bahkan memperkuat klaimnya dengan dokumen administratif seperti surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa. Warga beranggapan bahwa dokumen yang mereka miliki menjadi dasar kepemilikan maupun dasar penguasaan tanah dikarenakan dikeluarkan oleh pejabat setempat, sehingga secara moral mereka merasa memiliki hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah itu sebagai sumber penghidupan⁴²

Misdiono juga menjelaskan bahwa penguasaan tanah yang dilakukan oleh masyarakat pada awalnya hanya sekedar pemanfaatan lahan untuk kegiatan

⁴¹ Zahrah Farhataeni Rohman, Heru Sugiyono. (2022). "Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan Atas Tanah Negara". *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, No.1, Halaman 76.

⁴² Hasil wawancara dengan Misdiono selaku Masyarakat Bandar Klippa, pada hari Selasa 2 Februari 2026, di sekitar Lokasi penelitian.

tertentu, seperti mendirikan bangunan atau mengelola usaha, dianggap tidak menimbulkan persoalan selama tidak ada aktivitas nyata dari pihak perusahaan. Masyarakat memahami bahwa secara yuridis tanah tersebut merupakan bagian dari HGU, namun mereka memandang penggunaan yang dilakukan sebatas pada pemanfaatan faktual, bukan sebagai bentuk peralihan hak kepemilikan.⁴³

Dalam praktiknya, kondisi penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah tersebut sering kali mendorong masyarakat untuk mencari bentuk pengakuan administratif sebagai upaya memperkuat posisi mereka atas tanah yang dikuasai. Salah satu bentuk pengakuan administratif yang lazim digunakan adalah Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan oleh aparat desa sebagai bukti awal penguasaan fisik atas suatu bidang tanah.

Surat Keterangan Tanah (SKT) awalnya merupakan dokumen administratif yang berfungsi menerangkan penguasaan fisik masyarakat terhadap suatu bidang tanah, dan tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai bukti hak kepemilikan. Meskipun demikian, SKT dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses pembuktian di pengadilan sepanjang berkaitan dengan fakta penguasaan dan riwayat penggunaan tanah. Dalam praktiknya, SKT sering dimasukkan ke dalam kategori alas hak atau data yuridis pendukung yang digunakan sebagai salah satu syarat administratif dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 24/1997 Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini membuat SKT memiliki fungsi yang

⁴³ Hasil wawancara dengan Misdiono selaku Masyarakat Bandar Klippa, pada hari Selasa 2 Februari 2026, di sekitar Lokasi penelitian.

cukup penting dalam proses awal pendaftaran tanah, namun kedudukannya tetap bukan sebagai bukti hak yang menciptakan kepemilikan.⁴⁴

Dalam praktik pertanahan, SKT dipahami sebagai alas hak awal yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah, namun kedudukannya tidak dapat disamakan dengan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersifat mutlak. Sejak berlakunya UUPA, SKT hanya berfungsi sebagai dasar awal sebelum dilakukan pendaftaran tanah hingga diterbitkannya sertifikat yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Meskipun di masyarakat SKT kerap dianggap telah memberikan rasa aman dan sering digunakan dalam berbagai transaksi, secara yuridis keberadaannya tetap berbeda dengan sertifikat hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa SKT pada hakikatnya hanya mencerminkan adanya penguasaan fisik atau klaim atas suatu bidang tanah, sehingga masih memerlukan penguatan melalui mekanisme pendaftaran tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh kepastian hukum yang sempurna.⁴⁵

Namun, keberadaan SKT dalam konteks penguasaan tanah oleh masyarakat pada dasarnya tidak serta-merta mengubah status hukum tanah yang bersangkutan. SKT hanya menunjukkan adanya hubungan faktual antara seseorang dengan bidang tanah tertentu, tanpa menciptakan hak kepemilikan yang sah menurut sistem hukum pertanahan. Oleh karena itu, meskipun masyarakat merasa telah memiliki dasar

⁴⁴ Husnul Khalisha, Sulaiman, Marlia Sastro. (2023). "Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Gauchik Plu Pakam Atas Hak Guna Usaha" Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, No. 2, Halaman 439-456.

⁴⁵ Noor Atikah. (2022). "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia". Notary Law Jurnal, No.3, halaman 280.

administratif atas tanah yang dikuasainya, secara yuridis posisi tersebut tetap belum memberikan kepastian hukum, khususnya apabila tanah tersebut telah dibebani hak lain seperti Hak Guna Usaha.

Seiring dengan upaya pemerintah memperkuat sistem pendaftaran tanah nasional serta memberikan kepastian hukum yang lebih tegas, kedudukan Surat Keterangan Tanah (SKT) kemudian mengalami penyesuaian kebijakan sebagai bagian dari harmonisasi administrasi pertanahan agar terintegrasi dalam sistem pendaftaran tanah yang terpadu.

Kedudukan Surat Keterangan Tanah (SKT) mengalami perubahan setelah diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat. Melalui ketentuan ini ditegaskan bahwa SKT tidak lagi dipersyaratkan sebagai dokumen pendukung, karena banyak pemohon tidak memiliki bukti penguasaan atau legalitas yang lengkap. Sebagai gantinya, ATR/BPN menginstruksikan agar pemohon menggunakan surat pernyataan penguasaan fisik tanah yang dibuat sendiri dan disaksikan oleh dua orang saksi yang mengetahui riwayat tanah tersebut. Kebijakan ini dimaksudkan untuk menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah dan mengurangi ketergantungan terhadap SKT. Dengan demikian, sejak berlakunya Surat Edaran tersebut, SKT tidak memiliki kedudukan sebagai alat bukti formal

Berdasarkan ketentuan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dokumen-dokumen lama seperti Surat Keterangan Tanah

(SKT), surat keterangan desa/lurah, maupun dokumen sejenis lainnya hanya diposisikan sebagai petunjuk administratif dalam proses pendaftaran tanah. Keberadaan dokumen tersebut tidak serta-merta melahirkan hak atas tanah, melainkan harus ditindaklanjuti melalui mekanisme pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat sebagai bukti hak yang sah. Dengan demikian, SKT tidak dapat dijadikan sebagai dasar kepemilikan, melainkan semata-mata berfungsi sebagai data pendukung dalam rangka pembuktian awal penguasaan tanah.

Begitu juga dengan Surat Bupati Deli Serdang Nomor 593/17495 tanggal 18 Mei 2004 secara tegas melarang camat dan kepala desa menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) di atas areal eks-HGU PT. Perkebunan Nusantara 2 karena wilayah tersebut masih berada dalam penguasaan negara dan belum dilepaskan menjadi tanah yang dapat dikelola oleh masyarakat. Fakta ini menunjukkan bahwa bahkan pada tanah eks-HGU yang status hukumnya sudah tidak sekuat HGU aktif penerbitan SKT tetap dinyatakan tidak sah dan berada di luar kewenangan perangkat desa. Berdasarkan asas *argumentum a fortiori*, apabila objek dengan status hukum yang lebih lemah saja dilarang untuk diterbitkan SKT, maka larangan tersebut tentu berlaku lebih kuat terhadap tanah dengan status hukum yang lebih tinggi, yaitu tanah HGU yang masih aktif dan berada dalam masa berlakunya hak.

Oleh karena itu, keberadaan SKT pada hakikatnya hanya mencerminkan adanya penguasaan fisik atau klaim atas suatu bidang tanah, sehingga penguasaan semacam ini tidak serta-merta menimbulkan hak kepemilikan yang sah, melainkan masih memerlukan penguatan melalui mekanisme pendaftaran tanah sesuai

ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh kepastian hukum yang sempurna.⁴⁶

Dalam konteks tanah yang telah dibebani Hak Guna Usaha, penguasaan fisik oleh masyarakat tanpa dasar hak formal tidak serta-merta meniadakan keberlakuan HGU yang telah terdaftar. Secara yuridis, keberadaan HGU tetap memiliki kekuatan hukum selama belum berakhir masa berlakunya atau dicabut berdasarkan putusan pengadilan. Oleh karena itu, keberadaan masyarakat di atas objek HGU lebih tepat dipahami sebagai hubungan faktual semata, yang belum menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara realitas sosial di lapangan dengan sistem hukum pertanahan, yang pada akhirnya menjadi pemicu utama terjadinya sengketa antara pemegang hak dengan masyarakat.

Dalam situasi demikian, perbedaan antara legitimasi sosial yang dibangun masyarakat dan legitimasi hukum formal yang dimiliki pemegang hak menjadi titik krusial dalam sengketa ini. Oleh karena itu, untuk melihat posisi hukum yang sebenarnya atas objek tanah tersebut, perlu dianalisis lebih lanjut penguasaan tanah berdasarkan hak yang diberikan negara, khususnya Hak Guna Usaha yang menjadi dasar pengelolaan oleh PT Nusa Dua Propertindo.

2. Penguasaan Tanah oleh PT Nusa Dua Propertindo

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada badan hukum atau perorangan untuk mengusahakan, memanfaatkan, dan menggunakan tanah negara sesuai peruntukannya.

⁴⁶ Noor Atikah, Loc.Cit.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), HGU termasuk kelompok hak yang diberikan negara dengan sifat sementara dan dibatasi oleh ketentuan wewenang, kewajiban, serta larangan yang berbeda dari hak-hak lain. Ketentuan tersebut diperjelas melalui Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menegaskan bahwa negara berwenang mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, persediaan, pemeliharaan, serta hubungan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan kewenangan tersebut, negara mewajibkan agar setiap tanah yang diberikan hak di atasnya, termasuk HGU, harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan oleh pemegang hak. Pemegang HGU tidak boleh membiarkan tanah menjadi terlantar, karena tanah yang tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan, dan tidak dipelihara dianggap sebagai tanah terlantar sebagaimana dijelaskan dalam jurnal tersebut. Dengan demikian, pemegang HGU berkewajiban untuk mengelola dan memanfaatkan tanah sesuai dengan fungsi sosialnya, sehingga apabila tanah ditelantarkan, negara berhak melakukan penertiban atau pengembalian tanah tersebut ke dalam penguasaan negara untuk menjamin kemanfaatan tanah bagi masyarakat dan mendukung program pembangunan.⁴⁷

Hak Guna Usaha (HGU) hanya dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang bernaung di bawah hukum Indonesia serta berkedudukan di wilayah Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 PP 18/2021. Jangka waktu HGU sendiri ditetapkan maksimal 35 tahun, dengan ruang perpanjangan selama 25 tahun,

⁴⁷ Sofia Rahmawati. "Analisis Yuridis Tanah Terlantar Berstatus Hak Guna Usaha". Prosiding: Seminar Nasional Instiper. No. 1, Halaman 17-18.

dan masih dapat dimintakan pembaruan untuk tambahan 35 tahun lagi. Selanjutnya, merujuk Pasal 22 ayat (1) dan (2) PP 18/2021, pada intinya diatur bahwa ketika seluruh masa pemberian, perpanjangan, ataupun pembaruan tersebut habis, tanah HGU otomatis kembali menjadi tanah yang berada di bawah penguasaan langsung negara atau berubah menjadi tanah Hak Pengelolaan.

Pemberian HGU membawa konsekuensi tanggung jawab bagi pihak yang menerima keputusan tersebut. Sertifikat yang diterbitkan memang berfungsi sebagai alat bukti hukum, namun kekuatan pembuktiannya tidak selalu bersifat absolut dalam praktik pertanahan nasional. Kondisi ini membuka ruang terjadinya potensi sengketa, terutama apabila timbul permasalahan seperti tumpang tindih klaim atau ketidakjelasan pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, guna menjamin kepastian hukum, pemegang HGU wajib membuktikan legitimasi haknya melalui sertifikat yang sah dan dapat diverifikasi. Melalui sertifikat tersebut, pemegang hak memperoleh pengakuan hukum terkait kewenangan memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya, melakukan transaksi hukum, serta mempertahankan haknya apabila terjadi sengketa—sepanjang tetap mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁸

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dan sah atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dengan diterbitkannya sertifikat, secara hukum telah ditegaskan adanya hak seseorang atau badan hukum atas tanah tertentu, sehingga

⁴⁸ Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman, Dwi Wulan Pujriyani. *Op. Cit.*, Halaman 140.

memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya. Pendaftaran tanah yang diwajibkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria bertujuan untuk memastikan bahwa setiap bidang tanah memiliki dasar pembuktian yang jelas. Oleh karena itu, sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai surat keterangan administratif, tetapi juga sebagai bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, baik ditinjau dari aspek formil maupun materiil, karena diterbitkan oleh kantor pertanahan setelah melalui proses pendaftaran tanah.⁴⁹

Lebih lanjut, sertifikat memuat dua unsur penting, yakni data fisik dan data yuridis. Data fisik meliputi keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hukum tanah serta identitas pemegang hak sebagaimana tercantum dalam buku tanah. Kedua data tersebut menjadi dasar utama dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, setiap sertifikat yang telah terbit seharusnya memiliki kejelasan lokasi dan objeknya. Apabila sertifikat tidak segera dipetakan atau tidak tercatat secara baik dalam administrasi pertanahan, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan, termasuk munculnya sertifikat ganda, yang pada akhirnya dapat memicu sengketa pertanahan.⁵⁰

Hasil keterangan oleh Eka Kesuma Hady, lahan HGU No. 5381 di Desa Bandar Klippa masih tercatat sebagai aset aktif perusahaan. PT. Nusa Dua Propertindo menjelaskan bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari HGU milik PT Perkebunan Nusantara 2 yang kemudian dikelola oleh anak perusahaannya, PT

⁴⁹ Shely Melynia, Ema Fathimah, Gibtiah. (2022). "Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam". Muqaranah, No. 1, Halaman 42.

⁵⁰ *Ibid.*, Halaman 42.

Nusa Dua Propertindo, untuk tujuan optimalisasi aset perkebunan. Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN), HGU tersebut masih aktif terhitung mulai dari 2005 hingga 2028, hal ini menimbulkan bukti yuridis bahwa dasar de jure yang dimiliki Perusahaan masih punya kekuatan hukum.⁵¹

Tidak hanya itu narasumber menjelaskan, bentuk penguasaan yang dilakukan perusahaan terhadap tanah HGU No. 5381 saat ini bersifat administratif, mengingat penguasaan fisik atas lahan tersebut telah dikuasai oleh masyarakat sejak beberapa tahun terakhir. Penguasaan administratif tersebut mencakup pemegangan dokumen hukum HGU, pencatatan kewajiban-kewajiban administratif, pemeliharaan arsip pertanahan, serta pelaporan penggunaan lahan sesuai ketentuan peraturan. Dengan demikian, meskipun perusahaan tidak melakukan penguasaan fisik di lapangan, secara hukum perusahaan tetap menjadi pihak yang sah sebagai pemegang hak karena keberlakuan HGU masih aktif hingga tahun 2028.⁵²

Eka Kesuma Hady juga memberikan pernyataan, masyarakat pada umumnya tidak memiliki alas hak formal seperti sertifikat, ataupun dokumen legal yang menunjukkan hubungan hukum yang sah atas tanah tersebut. Dokumen yang kerap ditunjukkan masyarakat berupa surat pernyataan internal, kwitansi non-resmi, atau bukti transaksi antarindividu, yang secara hukum tidak memenuhi standar pembuktian dalam sengketa pertanahan.⁵³

⁵¹ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

⁵² Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

⁵³ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

Secara yuridis, penguasaan PT Nusa Dua Propertindo atas tanah tersebut memiliki dasar hukum yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan hak kepada badan hukum untuk mengusahakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, yang menegaskan bahwa selama HGU belum berakhir masa berlakunya dan tidak dicabut oleh pemerintah, maka hak tersebut tetap sah dan dilindungi secara hukum.

Selain itu, Pasal 30 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa setiap pengalihan, pelepasan, atau perubahan status HGU hanya dapat dilakukan melalui mekanisme hukum yang sah di hadapan pejabat berwenang serta dilaporkan kepada Menteri ATR/BPN. Oleh karena itu, setiap bentuk penguasaan tanah oleh pihak lain tanpa persetujuan PT. Perkebunan Nusantara 2 sebagai pemegang hak dapat dikategorikan sebagai penguasaan tanpa hak.

Dalam konteks kedudukan hukum atas tanah HGU No. 5381, pihak yang memiliki legitimasi formal sebagai pemegang hak adalah PT. Perkebunan Nusantara 2, karena sertifikat HGU tersebut diterbitkan atas nama badan usaha tersebut sesuai ketentuan UUPA dan PP terkait HGU. Sertifikat ini memperoleh kekuatan hukum melalui sistem pendaftaran tanah yang menerapkan asas publisitas dan asas kepastian hukum, sehingga memberikan perlindungan dan pengakuan terhadap keberadaan hak atas tanah yang sah menurut hukum. Dengan demikian,

PT. Perkebunan Nusantara 2 merupakan subjek hukum yang secara de jure berwenang atas tanah tersebut dan memiliki hak untuk memanfaatkannya selama jangka waktu HGU masih berlaku.

Jika melihat struktur hukumnya, posisi penguasaan tanah yang berada pada pemegang HGU jelas menunjukkan bentuk penguasaan yang paling kuat secara legal. Hal ini karena HGU tidak muncul begitu saja, melainkan melalui proses formal yang melibatkan verifikasi, administrasi pertanahan, dan penerbitan dokumen resmi oleh negara. Proses ini menegaskan bahwa tanah tersebut sudah masuk dalam sistem hukum pertanahan nasional dan bukan lagi wilayah yang dapat diklaim secara bebas oleh pihak lain. Dengan kata lain, keberadaan HGU bukan hanya sekadar sertifikat, tetapi bukti bahwa negara telah memberikan hak yang sah kepada pihak tertentu untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu.⁵⁴

Dalam hukum perdata, pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam batas-batas tertentu. Ketentuan mengenai pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada prinsipnya menyatakan bahwa kuasa lahir karena adanya persetujuan antara pemberi dan penerima kuasa. Pemberian kuasa tidak mengalihkan hak kepemilikan atas objek yang dikuasakan, melainkan hanya memberikan kewenangan bertindak, baik untuk melakukan perbuatan hukum

⁵⁴ Farida Patittingi, *et.al.* (2022). "Konsistensi Pengaturan Mengenai Hak Guna Usaha Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja". *Pleno Jure: Jurnal Ilmu Hukum*, No. 2, Halaman 88.

maupun pengelolaan tertentu sesuai dengan isi kuasa tersebut. Dengan demikian, akta kuasa, termasuk kuasa substitusi, tidak serta merta menciptakan atau memindahkan hak atas tanah, melainkan hanya berfungsi sebagai dasar kewenangan bertindak bagi penerima kuasa.⁵⁵

Keberadaan PT. Nusa Dua Propertindo dalam penguasaan dan pengelolaan tanah bukan sebagai pemegang hak atas tanah, melainkan sebagai pihak yang memperoleh kewenangan berdasarkan perjanjian atau pemberian kuasa dari PT. Perkebunan Nusantara 2 dalam rangka optimalisasi aset. Oleh karena itu, posisi hukum PT. Nusa Dua Propertindo tidak berdiri sendiri, melainkan bergantung sepenuhnya pada keberadaan dan keabsahan Hak Guna Usaha yang dimiliki oleh PT. Perkebunan Nusantara 2. Dengan demikian, penguasaan yang dilakukan PT. Nusa Dua Propertindo tetap berada dalam kerangka hak yang melekat pada PT. Perkebunan Nusantara 2 sebagai pemegang HGU dan tidak menimbulkan hak baru atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, kondisi penguasaan tanah yang melibatkan masyarakat dan pemegang hak formal berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan apabila tidak segera ditangani secara komprehensif. Di satu sisi, masyarakat telah membangun kehidupan sosial dan ekonomi di atas tanah tersebut, sementara di sisi lain, pemegang HGU memiliki legitimasi hukum yang diakui negara. Perbedaan kepentingan ini menjadikan posisi para pihak berada pada situasi yang saling berhadapan.

⁵⁵ Deni Efendi, Zefrizal Nurdin, Anton Rosari. (2025). "Kekuatan Hukum Akta Kuasa Substitusi Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Perjanjian Jual Beli" Sibatik Jurnal, No. 2, Halaman 3124.

Lebih lanjut, konflik yang tidak diselesaikan secara tuntas berpotensi berkembang menjadi permasalahan sosial yang lebih luas, seperti menurunnya rasa aman masyarakat, terganggunya aktivitas ekonomi, serta munculnya ketegangan antara warga dengan pihak pengelola. Kondisi demikian menunjukkan bahwa sengketa tanah tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga membawa konsekuensi sosial yang nyata di lapangan.

Oleh karena itu, diperlukan langkah penyelesaian yang tidak semata-mata berorientasi pada penegakan hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial masyarakat. Pendekatan yang seimbang antara kepastian hukum dan keadilan sosial menjadi penting agar penyelesaian sengketa dapat diterima oleh seluruh pihak dan tidak memicu sengketa lanjutan di kemudian hari.

B. Faktor Penyebab Sengketa antara PT Nusa Dua Propertindo dan Masyarakat

Keberadaan tanah tidak hanya berfungsi sebagai penopang kehidupan dan kemakmuran masyarakat Indonesia, tetapi juga memiliki dimensi lain yang sering memicu persoalan serius berupa sengketa. Seiring peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan terhadap tanah turut meningkat, baik untuk permukiman, pertanian, maupun aktivitas ekonomi. Namun, ketersediaan tanah tidak bertambah sehingga terjadi ketidakseimbangan antara permintaan dan ketersediaan. Kondisi ini menciptakan ruang bagi munculnya perebutan, tumpang tindih klaim, serta penguasaan tanah yang tidak berlandaskan kepastian hukum. Dengan demikian, tanah bukan hanya menjadi aset penting, tetapi juga rentan menjadi pemicu konflik,

terutama ketika aspek legalitas, penguasaan, dan batas-batas hak atas tanah tidak dipahami secara jelas oleh pihak-pihak berkepentingan.⁵⁶

Setelah menguraikan faktor-faktor teoritis penyebab sengketa tanah, bagian berikut menyajikan temuan lapangan terkait bagaimana Masyarakat dan perusahaan memandang dan memahami penyebab terjadinya sengketa tersebut antara lain:

1. Pandangan Masyarakat terhadap Sebab Sengketa

Berdasarkan hasil wawancara dengan Alinatar dengan di Desa Bandar Klippa, Masyarakat berpendapat bahwa sengketa tanah HGU No. 5381 muncul karena lahan tersebut dianggap tidak lagi digunakan secara aktif oleh perusahaan. Mereka menilai tanah itu sudah “terlantar” dan tidak memberikan manfaat ekonomi bagi lingkungan sekitar, sehingga masyarakat merasa memiliki hak moral untuk menempati dan memanfaatkannya.⁵⁷

Alinatar juga memberikan keterangan, klaim hak didasarkan pada surat jual beli antarindividu serta keberadaan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang mereka peroleh dari aparat desa. SKT tersebut dipahami masyarakat sebagai bukti kepemilikan, padahal secara hukum SKT hanya bersifat administratif dan tidak dapat mengesampingkan alas hak HGU yang masih berlaku. Ketidaktahuan masyarakat mengenai struktur hukum pertanahan menyebabkan mereka yakin bahwa transaksi yang mereka lakukan sudah sah, sehingga menimbulkan rasa memiliki yang kuat terhadap tanah tersebut. Faktor lain yang membuat masyarakat

⁵⁶ Lidia Anjelina Laos, “Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah dan Implikasinya terhadap Hak Para Pihak di Kecamatan Insana Utara”, Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik, No.2, Halaman 78.

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Alinatar selaku Masyarakat Bandar Klippa, pada hari Selasa 2 Februari 2026, di sekitar Lokasi penelitian.

bertahan adalah pemanfaatan lahan yang mereka anggap sudah tidak di gunakan kembali oleh pemegang hak, banyak dari mereka telah membangun rumah, kebun, atau usaha kecil di atas tanah tersebut. Selain itu, masyarakat merasa telah melakukan transaksi secara sah dan memiliki SKT, sehingga muncul keyakinan bahwa mereka tidak melanggar hukum. Rasa keterikatan emosional karena tinggal bertahun-tahun di lokasi tersebut juga memperkuat sikap bertahan, meskipun secara hukum tanah masih berada dalam masa berlaku HGU.⁵⁸

Dalam konteks hukum pertanahan, kondisi yang terjadi menunjukkan adanya benturan antara penguasaan tanah secara fisik oleh masyarakat dengan penguasaan tanah secara yuridis oleh pemegang hak. Masyarakat melakukan penguasaan nyata melalui pendirian bangunan dan pemanfaatan lahan sehari-hari, sehingga secara sosial merasa memiliki tanah tersebut. Namun demikian, penguasaan fisik semata tidak secara otomatis melahirkan hak atas tanah apabila tidak disertai dengan alas hak yang sah menurut peraturan perundang-undangan.

Perbedaan antara penguasaan faktual dan penguasaan yuridis inilah yang menjadi akar utama sengketa. Dari sudut pandang masyarakat, lama tinggal dan aktivitas ekonomi di atas tanah dianggap cukup untuk menimbulkan hak kepemilikan. Sebaliknya, dalam perspektif hukum agraria, kepemilikan tanah harus dibuktikan melalui sistem pendaftaran tanah dan pengakuan negara. Akibatnya, muncul kesenjangan antara realitas sosial di lapangan dengan norma hukum yang berlaku.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Alinatar selaku Masyarakat Bandar Klippa, pada hari Selasa 2 Februari 2026, di sekitar Lokasi penelitian.

Situasi tersebut memperlihatkan bahwa konflik pertanahan tidak hanya bersifat yuridis, tetapi juga mengandung dimensi sosial yang kuat. Ketika penguasaan fisik masyarakat berhadapan langsung dengan hak formal yang dimiliki pihak lain, maka sengketa menjadi sulit dihindari. Oleh karena itu, penyelesaian konflik semacam ini tidak cukup hanya mengandalkan pendekatan hukum semata, tetapi juga memerlukan pemahaman terhadap kondisi sosial masyarakat yang telah lama menempati tanah tersebut.

2. Pandangan Pihak Perusahaan terhadap Sebab Sengketa

Dari hasil wawancara dengan pihak PT Nusa Dua Propertindo, Eka Kesuma Hady menegaskan bahwa akar persoalan sengketa terletak pada penguasaan lahan tanpa hak oleh masyarakat di atas tanah yang masih berstatus HGU aktif milik PT Perkebunan Nusantara 2.⁵⁹

Menurut Eka Kesuma Hady, faktor utama munculnya sengketa berasal dari perbedaan persepsi mengenai status hukum tanah. Masyarakat menganggap bahwa tanah yang mereka beli dari pihak lain merupakan tanah bebas, sementara perusahaan menegaskan bahwa tanah tersebut masih berada dalam alas hak HGU No. 5381 yang aktif hingga tahun 2028. Selain itu, lemahnya pengawasan di masa awal serta perpindahan penduduk secara informal menyebabkan penguasaan fisik masyarakat berkembang tanpa mekanisme hukum yang jelas, sehingga memicu benturan kepentingan antara kepemilikan legal dan penguasaan faktual di lapangan.⁶⁰

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

Dalam penjelasan berikutnya juga menyebut bahwa terdapat penyalahgunaan kewenangan oleh beberapa pejabat desa, yang menerbitkan surat keterangan tanah di atas lahan HGU aktif tanpa koordinasi dengan PT. Perkebunan Nusantara 2 maupun BPN. Hal ini menimbulkan tumpang tindih administrasi pertanahan, di mana secara formal lahan masih terdaftar atas nama PT. Perkebunan Nusantara 2, namun secara fisik telah dikuasai masyarakat dengan dokumen non-formal.⁶¹

Sejalan dengan keterangan sebelumnya, menurut narasumbet, pemerintah memiliki peran yang cukup signifikan dalam dinamika sengketa ini. Di satu sisi, minimnya sosialisasi status HGU kepada masyarakat pada masa awal menyebabkan berkembangnya anggapan keliru bahwa tanah tersebut tidak memiliki pemilik yang sah. Di sisi lain, penerbitan dokumen seperti SKT oleh pemerintah setempat justru memperkuat persepsi masyarakat bahwa mereka memiliki legitimasi, sehingga konflik menjadi semakin kompleks. Kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah dan instansi pertanahan memperlambat klarifikasi status tanah dan memperpanjang ketegangan di lapangan.⁶²

Selain itu Eka Kesuma Hady menilai bahwa lemahnya pengawasan dan minimnya sosialisasi mengenai status HGU berperan besar dalam timbulnya sengketa. Ketidaktegasan aparat dalam menghentikan penyerobotan sejak awal serta tidak adanya pemberitahuan yang jelas kepada masyarakat mengenai batas-batas HGU membuat ruang kosong informasi yang kemudian diisi oleh spekulasi

⁶¹ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

⁶² Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

dan transaksi informal. Kondisi tersebut menyebabkan masyarakat merasa berhak, sementara perusahaan tetap memegang dasar hukum yang kuat, sehingga kesenjangan persepsi semakin melebar.⁶³

Dalam kerangka hukum pertanahan, keberadaan PT Nusa Dua Propertindo dalam pengelolaan lokasi sengketa tidak berdiri sebagai pemegang hak atas tanah, melainkan sebagai pihak yang memperoleh kewenangan berdasarkan perjanjian atau pemberian kuasa dari pemegang Hak Guna Usaha. Posisi hukum tersebut menunjukkan bahwa tindakan pengelolaan yang dilakukan PT Nusa Dua Propertindo merupakan perpanjangan dari hak yang melekat pada pemegang HGU, sehingga tidak melahirkan hak baru atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian, penguasaan yang dilakukan PT Nusa Dua Propertindo harus dipahami sebagai bentuk pelaksanaan kewenangan pengelolaan aset, bukan sebagai bentuk kepemilikan. Konsekuensinya, keabsahan penguasaan tersebut sepenuhnya bergantung pada keberadaan dan keabsahan HGU sebagai dasar hukum utama. Selama HGU masih berlaku, maka setiap aktivitas pengelolaan yang dilakukan berdasarkan kuasa tersebut tetap berada dalam koridor hak pemegang HGU.

Kondisi ini sekaligus mempertegas bahwa konflik yang terjadi bukanlah semata-mata antara masyarakat dengan PT Nusa Dua Propertindo sebagai pelaksana pengelolaan, melainkan antara penguasaan faktual masyarakat dengan hak yuridis yang secara hukum masih melekat pada pemegang HGU. Oleh karena

⁶³ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

itu, penyelesaian sengketa tidak dapat dilepaskan dari kedudukan HGU sebagai alas hak utama, serta hubungan hukum yang terbangun antara pemegang HGU dengan pihak yang diberi kuasa untuk melakukan pengelolaan tanah tersebut.

Berdasarkan hasil temuan dari hasil temuan lapangan dan literatur hukum pertanahan, dapat diidentifikasi bahwa faktor penyebab sengketa tanah HGU No. 5381 di Desa Bandar Klippa terdiri atas tiga aspek utama:

a. Faktor Yuridis

Sengketa ini berawal dari tumpang tindih administrasi pertanahan antara hak formal (sertifikat HGU milik PT. Perkebunan Nusantara 2) dan dokumen non-formal (surat camat/kepala desa). Sengketa agraria umumnya timbul ketika terjadi ketidaksinkronan antara data yuridis dan data fisik tanah yang dikelola oleh lembaga berbeda, serta ketika pejabat administratif bertindak di luar kewenangan hukum.⁶⁴

Dengan demikian, penerbitan surat keterangan di atas tanah HGU aktif merupakan pelanggaran administratif yang menimbulkan implikasi hukum dan sosial bagi masyarakat yang mempercayai legalitas dokumen tersebut.

b. Faktor Sosial dan Ekonomi

Penguasaan lahan oleh masyarakat juga didorong oleh faktor sosial-ekonomi, di mana keterbatasan lahan dan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal membuat masyarakat mencari ruang hidup di luar kepemilikan formal. Faktor kemiskinan dan keterbatasan akses

⁶⁴ Rahmat Ramadhani, *Op.cit.*, Halaman 115.

terhadap tanah menjadi penyebab klasik timbulnya sengketa agraria di daerah perkotaan dan sekitar wilayah perkebunan.⁶⁵

c. Faktor Pemerintahan dan Pengawasan

Selain aspek hukum dan sosial, lemahnya peran pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pengawasan dan sosialisasi status tanah juga menjadi pemicu utama sengketa. Kurangnya koordinasi antar lembaga membuat masyarakat tidak memperoleh kepastian hukum atas status lahan yang mereka tempati. Bahwa lemahnya fungsi koordinasi vertikal antara pemerintah pusat dan daerah seringkali menjadi sumber konflik agraria yang sulit diselesaikan secara cepat dan efektif.⁶⁶

C. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

1. Upaya Penyelesaian Sengketa Dengan Pemberian Tali Asih Dari Pihak Perusahaan

Penyelesaian sengketa dalam praktik hukum tidak selalu dilakukan melalui jalur pengadilan. Secara teoritis, penyelesaian sengketa dapat ditempuh non-litigasi. Jalur non-litigasi dilakukan di luar pengadilan melalui pendekatan damai seperti musyawarah, mediasi, negosiasi, konsiliasi, maupun arbitrase. Bentuk non-litigasi dianggap lebih sesuai dengan prinsip keadilan restoratif, karena mendorong para pihak untuk menemukan kesepakatan tanpa harus saling menjatuhkan. Non-litigasi memberikan ruang bagi masyarakat untuk menyelesaikan konflik secara mandiri

⁶⁵ Bibit Ayu Astriani, Septi Indrawati, *Op.cit.*, Halaman 71.

⁶⁶ Putu Diva Sukmawati, *Op.cit.*, Halaman 89.

dengan asas cepat, sederhana, dan biaya ringan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa melalui jalur damai dapat memperkuat hubungan sosial, menghindari kebencian antarpihak, dan mewujudkan keadilan yang lebih manusiawi bagi masyarakat.⁶⁷

Penyelesaian sengketa tanah melalui negosiasi dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Negosiasi memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan sendiri bentuk penyelesaian yang dianggap paling adil dan dapat diterima bersama. Agar proses ini berjalan efektif, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan dalam pelaksanaannya, yaitu:

a. Asas Itikad Baik

Para pihak diharapkan datang dengan sikap terbuka dan keinginan menyelesaikan sengketa secara damai, bukan sekadar mempertahankan posisi masing-masing.

b. Asas Kontraktual

Hasil negosiasi dituangkan dalam bentuk kesepakatan tertulis yang menjadi dasar pelaksanaan kewajiban para pihak.

c. Asas Mengikat

Kesepakatan yang telah dibuat wajib dihormati dan dipatuhi oleh para pihak sebagaimana perjanjian pada umumnya.

d. Asas Kebebasan Berkontrak

⁶⁷ Endang Hadrian, *Penyelesaian Sengketa Melalui Perdamaian Pada Sistem Peradilan Perdata Sebagai Penyelesaian Rasa Keadilan di Indonesia*, Depok: RajaGrafindo Persada, Halaman 99-103.

Para pihak bebas menentukan isi, bentuk, maupun mekanisme penyelesaian selama tidak bertentangan dengan hukum.⁶⁸

Menurut perusahaan, penyelesaian non-litigasi seperti mediasi, dialog, dan pemberian solusi sosial-ekonomi lebih efektif karena menghindari konflik berkepanjangan dan memungkinkan masyarakat menerima penyelesaian secara lebih humanis. Jalur litigasi dianggap hanya akan memperuncing ketegangan dan tidak menyelesaikan persoalan penguasaan fisik secara komprehensif. Penyelesaian non-litigasi juga dinilai lebih realistis dalam konteks sengketa tanah HGU yang melibatkan pemukiman penduduk.⁶⁹

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa dapat dianggap selesai apabila para pihak sepakat untuk mengakhiri perselisihan melalui suatu mekanisme yang mereka terima bersama. Kesepakatan tersebut mencerminkan kehendak bebas para pihak dan berlaku sebagai hukum bagi mereka yang menyetujuinya. Selama prosesnya memenuhi prinsip kesukarelaan dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka bentuk penyelesaian tersebut sah menurut hukum. Dengan demikian, apabila para pihak telah mencapai titik temu melalui suatu perjanjian penyelesaian, maka lembaga yang berwenang dapat menganggap perkara tersebut telah selesai dan dapat menghapusnya dari daftar penanganan sengketa yang sedang berjalan.⁷⁰

Eka Kesuma Hady menyampaikan bahwa mereka telah menempuh

⁶⁸ Ackselnaldo Gilbert Takaliuang, Eugenius Paransi, Renny Nansy Koloay. (2024). "Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Cara Negosiasi". *Lex Administratum*, No 3.

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

⁷⁰ Putu Diva Sukmawati, *Op.cit.*, Halaman 93.

berbagai langkah penyelesaian, mulai dari pendekatan persuasif kepada masyarakat, penyampaian klarifikasi hukum mengenai status HGU, hingga koordinasi dengan pemerintah daerah dan instansi pertanahan. Perusahaan juga melakukan inventarisasi batas lahan dan pendataan penguasaan fisik untuk memastikan bahwa penyelesaian yang ditempuh memiliki dasar administrasi yang jelas. Pendekatan litigasi sendiri ditempuh sebagai langkah terakhir apabila upaya dialog tidak mencapai hasil. Selain itu pihak terkait juga menyampaikan bahwa beberapa kali telah dilakukan mediasi resmi yang difasilitasi oleh pemerintah daerah maupun lembaga pertanahan. Mediasi tersebut umumnya berfokus pada klarifikasi status HGU, pendataan penguasaan fisik, serta pencarian skema penyelesaian yang tidak merugikan kedua belah pihak.⁷¹

Penyelesaian sengketa dalam perkara ini pada praktiknya dilakukan melalui mekanisme pemberian tali asih kepada masyarakat yang menguasai lahan. Pemberian tali asih tersebut dilaksanakan berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) PT Nusa Dua Propertindo, yang mengatur tata cara pemberian bantuan sukarela kepada pihak yang menempati lahan Hak Guna Usaha sebagai bagian dari proses pengembalian aset perusahaan.

Berdasarkan ketentuan dalam SOP tersebut, mekanisme pemberian tali asih kepada Masyarakat dilakukan melalui beberapa tahapan, antara lain sebagai berikut:

⁷¹ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

a. Proses Pemberian Tali Asih.

- 1) Kuasa Hukum membuat surat pengajuan biaya tali asih ke Direktur PT Nusa Dua Propertindo.
- 2) Direktur PT Nusa Dua Propertindo memberi kuasa kepada Pengacara /Kuasa Hukum untuk pemberian tali asih.
- 3) Mengumpulkan data penerima tali asih sesuai dengan Lokasi area SHGU yang akan diberikan.
- 4) Memasang spanduk pemberian tali asih yang ditempatkan di posko dekat dengan areal yang akan diberikan.
- 5) Sosialisasi kepada Masyarakat penggarap, karyawan, pensiunan, anak pensiunan, dan pihak lainnya yang menguasai fisik SHGU.
- 6) Membuat pengumpulan data hasil cek visit terkait luas tanah dan bangunan.
- 7) Membuat foto lahan data verifikasi dan peta arsiran.
- 8) Membuat berita acara penyerahan lahan dan atau bangunan dari penerima tali asih.
- 9) Membuat berita acara pemberian tali asih.
- 10) Membuat laporan tertulis tentang pelaksanaan pemberian tali asih kepada
- 11) Direktur PT Nusa Dua Propertindo dengan melampirkan
 - a) Daftar penerima pemberian tali asih
 - b) Kwitansi Tanda Terima pemberian tali asih
 - c) Berita Acara Pemberian Tali Asih

d) Berita Acara Penyerahan lahan Garapan

b. Proses Pembayaran Tali Asih

- 1) Hasil verifikasi dari pengacara dan tim mengenai luasan lahan sebagai dasar pembayaran tali asih.
- 2) Untuk pemberian tali asih bangunan rumah ditentukan besarnya oleh pengacara PT Nusa Dua Propertindo dan tim.
- 3) Pembayaran tali asih dapat dilakukan melalui transfer dan atau tunai sesuai dengan kesepakatan.
- 4) Membuat foto penyerahan tali asih dan kwitansi pembayaran tali asih.
- 5) Membuat dokumentasi administrasi pemberian tali asih
- 6) Alokasi pemberian uang tali asih bersumber dari dana Biaya Pembersihan Lahan Wilayah HGU (BPLWH).

Menurut keterangan Eka Kesuma Hady, pendekatan non-litigasi melalui tali asih dianggap sebagai langkah paling rasional karena mempertimbangkan faktor sosial dan kemanusiaan, mengingat masyarakat telah lama menempati sebagian lahan. Dalam pelaksanaannya, perusahaan terlebih dahulu melakukan pendataan terhadap warga yang menempati lahan, kemudian meninjau langsung objek bangunan yang akan dibayar, dan foto bangunan yang akan dibayar akan diserahkan kepada pihak KJPP.⁷²

⁷² Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) merupakan badan usaha yang memiliki izin resmi dari Menteri Keuangan dan berperan sebagai lembaga profesional dalam melakukan penilaian aset secara independen dan objektif. Dengan kedudukan tersebut, KJPP menjadi pihak yang berwenang menentukan nilai terhadap objek penilaian, termasuk tanah dan bangunan dalam konteks penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, dokumentasi dari hasil observasi lapangan selanjutnya diserahkan kepada pihak KJPP untuk dinilai sehingga diperoleh besaran nilai yang layak, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.⁷³

Dalam mekanisme pemberian tali asih, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berperan sebagai pihak independen yang melakukan penilaian terhadap objek bangunan maupun aset yang berada di atas tanah sengketa. Penilaian tersebut dilakukan secara profesional, objektif, dan berdasarkan metodologi yang diakui dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI). Dalam praktiknya, KJPP menggunakan pendekatan penilaian seperti pendekatan pasar (market approach), pendekatan biaya (cost approach), maupun pendekatan pendapatan (income approach), sesuai dengan karakteristik objek yang dinilai. Hasil dari proses tersebut berupa opini nilai profesional mengenai nilai wajar bangunan atau aset yang menjadi dasar perhitungan tali asih.

Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa KJPP hanya memberikan opini nilai atas dasar pertimbangan teknis dan profesional, bukan menentukan atau memaksakan besaran yang wajib diterima oleh masyarakat. Penilaian yang

⁷³ Suciati, Endjelin Veronica Amapoli, "Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik", Jurnal Pijar, No. 2, Halaman 183.

dilakukan oleh KJPP berfungsi sebagai dasar objektif untuk menghindari adanya subjektivitas atau manipulasi dalam penentuan nilai. Akan tetapi, dalam konteks penyelesaian sengketa secara non-litigasi, penerimaan nilai tali asih tetap bergantung pada kesepakatan para pihak, yaitu antara perusahaan dan masyarakat yang bersangkutan. Dengan demikian, independensi KJPP menjamin objektivitas penilaian, sementara legitimasi penyelesaiannya tetap bersumber pada prinsip kesepakatan dan persetujuan bersama.

Pihak masyarakat dan pihak perusahaan akan melakukan negosiasi untuk menentukan besaran biaya tali asih yang dinilai layak diberikan. Proses ini dilakukan agar muncul kesepahaman mengenai nilai kompensasi yang dianggap adil oleh kedua belah pihak, sehingga pemberian tali asih bukan hanya keputusan sepihak, tetapi hasil dari kesepakatan bersama sebagai bentuk penyelesaian sengketa yang lebih damai dan terukur.

Misdiono berpendapat, bahwa masyarakat juga pada umumnya menunjukkan sikap yang cukup kooperatif terhadap tawaran penyelesaian dari perusahaan. Sebagian besar masyarakat bersedia menerima pemberian tali asih setelah dilakukan penjelasan mengenai status hukum HGU serta perlunya optimalisasi lahan. Penerimaan tersebut juga dibuktikan dengan kesediaan masyarakat menandatangani dokumen resmi yang berisi persetujuan pembongkaran bangunan yang berdiri di atas lahan HGU, sebagai bentuk komitmen untuk menyelesaikan permasalahan secara damai. Proses ini berlangsung tanpa adanya unsur paksaan sepihak, karena masyarakat diberikan kesempatan untuk memahami isi dokumen dan mempertimbangkan tawaran

sebelum menyetujuinya.⁷⁴

Di sisi lain Perusahaan pun berharap agar pemerintah memperkuat pendataan, verifikasi, dan penegasan status hukum tanah, sehingga tidak ada lagi ruang untuk klaim ganda atau transaksi informal. Selain itu, perusahaan menilai perlu adanya pendekatan sosial yang melibatkan seluruh pihak, seperti pemberdayaan ekonomi, relokasi yang manusiawi jika diperlukan, atau skema kemitraan yang memungkinkan masyarakat tetap memperoleh manfaat tanpa mengganggu keberlakuan HGU. Dengan langkah-langkah tersebut, perusahaan berharap penyelesaian dapat dilakukan secara adil, berkelanjutan, dan tidak menimbulkan permasalahan baru.⁷⁵

Berdasarkan hasil wawancara dan teori yang ada, dapat dianalisis bahwa upaya penyelesaian sengketa melalui pemberian tali asih oleh PT Nusa Dua Propertindo merupakan langkah non-litigasi yang sesuai dengan prinsip kemanfaatan dan keadilan sosial.

Jika dilihat lebih jauh, pemberian tali asih ini bukan hanya sekadar kompensasi finansial, namun juga mencerminkan bentuk pengakuan terhadap keberadaan masyarakat yang selama ini secara faktual telah menempati dan memanfaatkan tanah tersebut. Walaupun masyarakat tidak memiliki dasar hukum formal atas tanah tersebut, keberadaan mereka sebagai pihak yang terdampak tetap perlu dipertimbangkan dalam proses penyelesaian sengketa. Dengan memberikan tali asih, perusahaan menunjukkan adanya itikad baik dan pendekatan

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Misdiono selaku Masyarakat Bandar Klippa, pada hari Selasa 2 Februari 2026, di sekitar Lokasi penelitian.

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Eka Kesuma Hady selaku Staff SDM PT Nusa Dua Propertindo, pada hari Senin 2 Februari 2026, Di Kantor PT Nusa Dua Propertindo.

kompromistis yang tidak semata-mata berpegang pada legalitas formal, tetapi juga memperhatikan aspek kemanusiaan, keadilan sosial, serta kebutuhan masyarakat. Pendekatan ini menunjukkan adanya keseimbangan antara kepastian hukum yang dimiliki perusahaan dan nilai kemanfaatan yang ingin diwujudkan di tengah masyarakat.⁷⁶

Selain itu, kesepakatan penyelesaian melalui tali asih juga dapat dilihat sebagai bentuk penyelesaian yang berbasis konsensus, di mana kedua pihak mencapai titik temu yang dapat diterima tanpa adanya paksaan atau tekanan hukum. Kesepakatan yang dicapai secara damai mencerminkan keberhasilan proses negosiasi dan komunikasi antara kedua pihak, sehingga penyelesaian tersebut bukan hanya menghindarkan potensi konflik lanjutan, tetapi juga menutup ruang terjadinya sengketa baru di kemudian hari.⁷⁷ Dalam konteks seperti ini, tali asih berfungsi sebagai mekanisme transisi yang menjembatani kepentingan perusahaan sebagai pemegang legalitas formal dengan kondisi sosial masyarakat yang telah berada di lokasi tersebut sebelumnya.

Pada akhirnya, dapat dipahami bahwa penyelesaian sengketa melalui pemberian tali asih bukan hanya sebuah solusi praktis, tetapi juga sebuah pilihan strategis yang mempertimbangkan berbagai dimensi, baik hukum, sosial, maupun kemanfaatan jangka panjang. Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, keputusan tersebut tetap relevan sepanjang dilakukan berdasarkan kesepakatan, tanpa melanggar hukum, dan memenuhi asas

⁷⁶ Nur Ilmi Khatirah Juhaini. (2024). "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non-Litigasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur". *Jurnal Private Law*, No. 3, Halaman 903.

⁷⁷ Willya Achmad. (2024). "Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia". *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, No. 1, Halaman 11.

kepatutan serta itikad baik. Dengan demikian, model penyelesaian ini dapat dinilai sebagai bentuk penyelesaian yang responsif terhadap realitas sosial masyarakat, sekaligus tetap sejalan dengan kerangka hukum pertanahan nasional.

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, dapat dipahami bahwa sengketa tanah yang terjadi tidak semata-mata lahir dari persoalan hukum formal, tetapi juga dipengaruhi oleh realitas sosial masyarakat yang telah lama menempati dan memanfaatkan lahan tersebut. Penguasaan fisik yang dilakukan masyarakat tumbuh dari kebutuhan ekonomi, keterikatan historis, serta legitimasi sosial di lingkungan sekitar. Namun, dalam perspektif hukum agraria, penguasaan semacam itu tidak serta-merta menimbulkan hak atas tanah apabila tidak didukung oleh alas hak yang sah.

Di sisi lain, keberadaan hak yuridis yang melekat pada pemegang HGU, beserta kewenangan pengelolaan yang diberikan kepada PT Nusa Dua Propertindo, menunjukkan bahwa penguasaan tanah secara hukum tetap berada dalam kerangka hak formal yang diakui negara. Pertentangan antara penguasaan faktual masyarakat dan hak yuridis tersebut menjadi inti dari konflik yang berkembang di lapangan. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara realitas sosial dengan norma hukum pertanahan yang berlaku.

Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah dalam perkara ini tidak dapat hanya dilihat dari satu sudut pandang, melainkan perlu mempertimbangkan baik aspek yuridis maupun aspek sosial masyarakat. Uraian pada bab ini menjadi dasar bagi analisis yuridis lebih lanjut pada bab berikutnya, khususnya untuk menilai

kedudukan hukum para pihak serta implikasi hukum dari penguasaan tanah yang terjadi.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bentuk penguasaan tanah yang terjadi mencerminkan dua pola berbeda, yaitu penguasaan secara yuridis (*de jure*) oleh PT. Perkebunan Nusantara 2 melalui PT. Nusa Dua Propertindo berdasarkan sertifikat HGU aktif, dan penguasaan secara fisik (*de facto*) oleh masyarakat dengan dasar surat administrasi lokal seperti Surat Keterangan Tanah (SKT). Namun, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti hak sebagaimana diatur dalam peraturan pertanahan nasional.
2. Faktor penyebab sengketa timbul dari beberapa aspek, yaitu tumpang tindih dokumen pertanahan, lemahnya pengawasan pemerintah terhadap penerbitan surat administrasi desa/camat, rendahnya pemahaman hukum masyarakat mengenai status tanah HGU, serta faktor kebutuhan ekonomi yang mendorong penguasaan fisik oleh masyarakat.
3. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui mekanisme non-litigasi, yaitu dengan pemberian tali asih oleh PT. Nusa Dua Propertindo kepada masyarakat setelah melalui pendataan dan penilaian objektif oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Pendekatan ini dipilih karena dinilai lebih efektif, tidak menimbulkan ketegangan sosial, serta mampu memberikan solusi yang dapat diterima oleh kedua pihak tanpa melalui proses pengadilan yang panjang.

B. Saran

1. Kepada pemerintah dan instansi pertanahan, disarankan agar memperkuat fungsi pengawasan dan pembinaan terhadap perangkat desa maupun masyarakat terkait administrasi pertanahan, khususnya pada wilayah yang berada di atas tanah HGU. Pemerintah juga perlu meningkatkan transparansi informasi pertanahan agar masyarakat dapat mengakses status tanah dengan mudah dan resmi, sehingga tidak terjadi salah persepsi maupun penerbitan dokumen yang tumpang tindih.
2. Kepada PT. Nusa Dua Propertindo, penyelesaian melalui pemberian tali asih yang telah ditempuh sebaiknya dipertahankan sebagai model penyelesaian dalam menghadapi penguasaan fisik oleh masyarakat di masa mendatang. Perusahaan diharapkan meningkatkan komunikasi, sosialisasi, dan pendekatan persuasif agar hubungan sosial dengan masyarakat tetap kondusif, serta mendorong penyelesaian yang tidak hanya berbasis pada legalitas formal tetapi juga memperhatikan aspek kemanusiaan.
3. Kepada masyarakat, diharapkan agar lebih berhati-hati dalam menempati atau menguasai tanah yang belum memiliki landasan hukum yang kuat. Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman mengenai status tanah dan mekanisme hukum agraria agar tidak terlibat dalam sengketa serupa di masa depan, serta mengupayakan penyelesaian melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arba. 2019. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Andi Adriani Wahditya. et.al. 2023, *Hukum Agraria*. Padang: CV. Gita Lentera.
- Bibit Ayu Astriani & Septi Indrawati. 2024. *Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia*. Sumatera Barat: Yayasan Tri Edukasi Ilmiah.
- Dwi Ratna Kartikawati. 2019. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*. Tasikmalaya, CV. Elvaretta Buana.
- Dian Dewi Khasanah. et.al, 2026. *Hukum Agraria Indonesia*, Banten: PT Sada Kurnia Pustaka.
- Endang Hadria. 2022. *Penyelesaian Sengketa Melalui Perdamaian Pada Sistem Peradilan Perdata Sebagai Penyelesaian Rasa Keadilan di Indonesia*. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*. Jatim: Setara Press.
- Faisal. et.al. 2023. *Pedoman Penulisan & penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi. 2019. *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Isnaini, Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima.
- Muhammad Khaidir Kahfi Natsir Dkk. 2023. *Hukum Pertanahan Teori, Regulasi Dan Praktik Di Indonesia*. Padang. CV.Gita Lentera.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press.
- Rahmat Ramadhani. 2024. *Hukum Pertanahan*. Medan: Umsu Press.

Waskito, Hadi Arnowo. 2018. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana.

B. Jurnal

Abd Rahim, Ida Hanifah, “Peran Pemerintah Daerah Dalam Pembatasan Pemilikan Tanah Hak Guna Usaha Kepada Perusahaan Perkebunan”. *Pencerahan Pengabdian Bangsa: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol 2, No. 1, 2024.

Adrian Bimantara. “Politik Hukum Pertanahan Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia”. Vol 2, No 1, 2024.

Anak Agung Angga Primantari, “Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah Daerah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”. *Acta Komitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 9. No 3. Desember 2024.

Arpangi, Awaliana Maulida Rofy. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (HGU) Dalam Konflik Pertanahan Menurut Hukum Di Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*. Maret 2025.

Deni Efendi, Zefrizal Nurdin, Anton Rosari. “Kekuatan Hukum Akta Kuasa Substitusi Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Perjanjian Jual Beli” *Sibatik Jurnal*, Vol 4, No 2, 2025.

Farida Patittingi, *et.al*, “Konsistensi Pengaturan Mengenai Hak Guna Usaha Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja”, *Pleno Jure: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 11, No 2, Oktober 2022.

Husnul Khalisha, Sulaiman, Marlia Sastro. “Kedudukan Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Gauchik Plu Pakam Atas Hak Guna Usaha” *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol 11, No 2, November 2023.

Irma Rasmawati Dkk. “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”. *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 2. No 1. Maret 2022.

Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin”. *Notarius*, Vol 13. No. 2. 2020.

- Ledy Wila Yustini, "Penyebab Sengketa Tanah di Indonesia Land Dispute Arrangements in Indonesia", KHK: Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan, No. 1. Vol 5. 2023.
- Lidia Anjelina Laos, "Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah dan Implikasinya terhadap Hak Para Pihak di Kecamatan Insana Utara", Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik, No 1. Vol 2. Maret 2024.
- Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman, Dwi Wulan Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik". Jurnal Widya Bhumi. 2023.
- Ni Made Trisna Dewi. "Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata". Jah: Jurnal Analisis Hukum, Vol 5, No. 1. April 2021.
- Noor Atikah. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia". Notary Law Jurnal, Vol 1. No.3. April 2022.
- Nur Ilmi Khatirah Juhaini. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non-Litigasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur". Jurnal Private Law, Vol 4, No 3, Oktober 2024.
- Putu Diva Sukmawati. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia". Jurnal Hukum Sui Generis. Vol 2. No 2. April 2022.
- Rara Vania et.al. "Kewenangan dan Peran Peraturan Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria". Jurnal Penelitian Hukum Dan Pendidikan. Vol 19. No 2. Desember 2020.
- Ratna Wulandari, et.al. "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Melalui Peradilan Adat Dan Jalur Hukum Positif". Jurnal Sains Student Research, No.6, Vol 2, 2024.
- Shely Melynia, Ema Fathimah, Gibtiah. "Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam". Muqaranah, No. 1, Vol 6, 2022.
- Sofia Rahmawati. "Analisis Yuridis Tanah Terlantar Berstatus Hak Guna Usaha". Prosiding: Seminar Nasional Instiper. Vol 1, No 1, 21 Juli 2022.
- Suciati, Endjelin Veronica Amapoli, "Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik", Jurnal Pijar, Vol 1 No 2, 27 Maret 2023.

Sutarjo. “Keberadaan Anak Perusahaan Yang Dimiliki Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Persero Dalam Analisis Hukum Positif. *Jurnal Law Res Nullius*. 1 Januari 2025.

Tarma Wijaya, Efa Laela Fakhriah, Deny Haspada. “Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia: Analisis Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020”. *Justitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 6, No 1, Desember 2024.

Willya Achmad, “Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia”, *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, Vol 6, No 1, 2024

Zahrah Farhataeni Rohman, Heru Sugiyono. “Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Kepemilikan Atas Tanah Negara”. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, No.1, Vol 9, 2022.

C. **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 132.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1327.

Menteri ATR/BPN, Surat Edaran Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, 14 April 2016.

D. Artikel

Ayu Kesuma Ningtyas, "Sempat Tolak Rumahnya Dibongkar, Warga di Areal HGU PTPN 2 Sampali Terima Tali Asih". <https://www.realitasonline.id/sumut/amp/10249031404/sempat-tolak-rumahnya-dibongkar-warga-di-areal-hgu-ptpn-2-sampali-terima-tali-asih>, . 20 Juli 2025, diakses Pukul 09.32 WIB

DAFTAR WAWANCARA

PERUSAHAAN

1. Bagaimana sebenarnya status tanah yang menjadi sengketa dengan Masyarakat jika melihat dari pandangan perusahaan?

Hasil keterangan oleh bapak Eka Kesuma Hady, lahan HGU No. 5381 di Desa Bandar Klippa masih tercatat sebagai aset aktif perusahaan. PT. Nusa Dua Propertindo menjelaskan bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari HGU milik PT Perkebunan Nusantara 2 yang kemudian dikelola oleh anak perusahaannya, PT Nusa Dua Propertindo, untuk tujuan optimalisasi aset perkebunan. Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN), HGU tersebut masih aktif dihitung mulai dari 2005 hingga 2028, hal ini menimbulkan bukti yuridis bahwa dasar de jure yang dimiliki Perusahaan masih punya kekuatan hukum.

2. Apa bentuk penguasaan yang dilakukan oleh pihak Perusahaan?

Tidak hanya itu narasumber menjelaskan, bentuk penguasaan yang dilakukan perusahaan terhadap tanah HGU No. 5381 saat ini bersifat administratif, mengingat penguasaan fisik atas lahan tersebut telah dikuasai oleh masyarakat sejak beberapa tahun terakhir. Penguasaan administratif tersebut mencakup pemegangan dokumen hukum HGU, pencatatan kewajiban-kewajiban administratif, pemeliharaan arsip pertanahan, serta pelaporan penggunaan lahan sesuai ketentuan peraturan. Dengan demikian, meskipun perusahaan tidak melakukan penguasaan fisik di lapangan, secara

hukum perusahaan tetap menjadi pihak yang sah sebagai pemegang hak karena keberlakuan HGU masih aktif hingga tahun 2028.

3. Menurut pandangan Perusahaan, apa saja dokumen pendukung yang dimiliki masyarakat dalam sengketa ini?

Eka Kesuma Hady juga memberikan pernyataan, masyarakat pada umumnya tidak memiliki alas hak formal seperti sertifikat, ataupun dokumen legal yang menunjukkan hubungan hukum yang sah atas tanah tersebut. Dokumen yang kerap ditunjukkan masyarakat berupa surat pernyataan internal, kwitansi non-resmi, atau bukti transaksi antarindividu, yang secara hukum tidak memenuhi standar pembuktian dalam sengketa pertanahan.

4. Apa awal permasalahan ini terjadi?

Dari hasil wawancara dengan pihak PT Nusa Dua Propertindo, Eka Kesuma Hady menegaskan bahwa akar persoalan sengketa terletak pada penguasaan lahan tanpa hak oleh masyarakat di atas tanah yang masih berstatus HGU aktif milik PT Perkebunan Nusantara 2.

5. Apa faktor Utama Terjadinya sengketa ini?

Menurut Eka Kesuma Hady, faktor utama munculnya sengketa berasal dari perbedaan persepsi mengenai status hukum tanah. Masyarakat menganggap bahwa tanah yang mereka beli dari pihak lain merupakan tanah bebas, sementara perusahaan menegaskan bahwa tanah tersebut masih berada dalam alas hak HGU No. 5381 yang aktif hingga tahun 2028. Selain itu, lemahnya pengawasan di masa awal serta perpindahan penduduk secara

informal menyebabkan penguasaan fisik masyarakat berkembang tanpa mekanisme hukum yang jelas, sehingga memicu benturan kepentingan antara kepemilikan legal dan penguasaan faktual di lapangan.

6. Apakah ada keterlibatan pihak lain dalam sengketa ini?

Dalam penjelasan berikutnya juga menyebut bahwa terdapat penyalahgunaan kewenangan oleh beberapa pejabat desa, yang menerbitkan surat keterangan tanah di atas lahan HGU aktif tanpa koordinasi dengan PT. Perkebunan Nusantara 2 maupun BPN. Hal ini menimbulkan tumpang tindih administrasi pertanahan, di mana secara formal lahan masih terdaftar atas nama PT. Perkebunan Nusantara 2, namun secara fisik telah dikuasai masyarakat dengan dokumen non-formal.

7. Menurut pihak perusahaan apakah seharusnya ada peran dari pihak pemerintah mengenai penyelesaian sengketa ini?

Sejalan dengan keterangan sebelumnya, menurut narasumbet, pemerintah memiliki peran yang cukup signifikan dalam dinamika sengketa ini. Di satu sisi, minimnya sosialisasi status HGU kepada masyarakat pada masa awal menyebabkan berkembangnya anggapan keliru bahwa tanah tersebut tidak memiliki pemilik yang sah. Di sisi lain, penerbitan dokumen seperti SKT oleh pemerintah setempat justru memperkuat persepsi masyarakat bahwa mereka memiliki legitimasi, sehingga konflik menjadi semakin kompleks. Kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah dan instansi pertanahan memperlambat klarifikasi status tanah dan memperpanjang ketegangan di lapangan.

8. Dari pandangan pihak perusahaan apakah ada faktor lain yang memicu berlangsungnya sengketa ini?

Selain itu Eka Kesuma Hady menilai bahwa lemahnya pengawasan dan minimnya sosialisasi mengenai status HGU berperan besar dalam timbulnya sengketa. Ketidaktegasan aparat dalam menghentikan penyerobotan sejak awal serta tidak adanya pemberitahuan yang jelas kepada masyarakat mengenai batas-batas HGU membuat ruang kosong informasi yang kemudian diisi oleh spekulasi dan transaksi informal. Kondisi tersebut menyebabkan masyarakat merasa berhak, sementara perusahaan tetap memegang dasar hukum yang kuat, sehingga kesenjangan persepsi semakin melebar.

9. Menurut perusahaan apa langkah yang paling efektif dalam menyelesaikan sengketa ini?

Menurut perusahaan, penyelesaian non-litigasi seperti mediasi, dialog, dan pemberian solusi sosial-ekonomi lebih efektif karena menghindari konflik berkepanjangan dan memungkinkan masyarakat menerima penyelesaian secara lebih humanis. Jalur litigasi dianggap hanya akan memperuncing ketegangan dan tidak menyelesaikan persoalan penguasaan fisik secara komprehensif. Penyelesaian non-litigasi juga dinilai lebih realistis dalam konteks sengketa tanah HGU yang melibatkan pemukiman penduduk.

10. Apa saja langkah langkah yang dilakukan pihak perusahaan dalam menyelesaikan sengketa ini?Eka Kesuma Hady menyampaikan bahwa mereka telah menempuh berbagai langkah penyelesaian, mulai dari

pendekatan persuasif kepada masyarakat, penyampaian klarifikasi hukum mengenai status HGU, hingga koordinasi dengan pemerintah daerah dan instansi pertanahan. Perusahaan juga melakukan inventarisasi batas lahan dan pendataan penguasaan fisik untuk memastikan bahwa penyelesaian yang ditempuh memiliki dasar administrasi yang jelas. Pendekatan litigasi sendiri ditempuh sebagai langkah terakhir apabila upaya dialog tidak mencapai hasil. Selain itu pihak terkait juga menyampaikan bahwa beberapa kali telah dilakukan mediasi resmi yang difasilitasi oleh pemerintah daerah maupun lembaga pertanahan. Mediasi tersebut umumnya berfokus pada klarifikasi status HGU, pendataan penguasaan fisik, serta pencarian skema penyelesaian yang tidak merugikan kedua belah pihak.

11. Mengapa perusahaan mengambil langkah pemberian tali asih dalam menangani sengketa ini?

Menurut keterangan Eka Kesuma Hady, pendekatan non-litigasi melalui tali asih dianggap sebagai langkah paling rasional karena mempertimbangkan faktor sosial dan kemanusiaan, mengingat masyarakat telah lama menempati sebagian lahan. Dalam pelaksanaannya, perusahaan terlebih dahulu melakukan pendataan terhadap warga yang menempati lahan, kemudian meninjau langsung objek bangunan yang akan dibayar, dan foto bangunan yang akan dibayar akan diserahkan kepada pihak KJPP.

12. Apakah ada saran dari pihak perusahaan kepada pemerintah agar sengketa ini tidak terulang kembali?

Di sisi lain Perusahaan pun berharap agar pemerintah memperkuat

pendataan, verifikasi, dan penegasan status hukum tanah, sehingga tidak ada lagi ruang untuk klaim ganda atau transaksi informal. Selain itu, perusahaan menilai perlu adanya pendekatan sosial yang melibatkan seluruh pihak, seperti pemberdayaan ekonomi, relokasi yang manusiawi jika diperlukan, atau skema kemitraan yang memungkinkan masyarakat tetap memperoleh manfaat tanpa mengganggu keberlakuan HGU. Dengan langkah-langkah tersebut, perusahaan berharap penyelesaian dapat dilakukan secara adil, berkelanjutan, dan tidak menimbulkan permasalahan baru.

MASYARAKAT

13. Sejak kapan bapak menempati atau menguasai lahan tersebut?

Menurut Misdiono masyarakat mengaku telah menguasai lahan yang termasuk dalam wilayah Hak Guna Usaha (HGU) No. 5381 sejak tahun 2018. Dengan mendirikan rumah, maupun mengelola usaha, dan bahkan memperkuat klaimnya dengan dokumen administratif seperti surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa. Warga beranggapan bahwa dokumen yang mereka miliki menjadi dasar kepemilikan maupun dasar penguasaan tanah dikarenakan dikeluarkan oleh pejabat setempat, sehingga secara moral mereka merasa memiliki hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah itu sebagai sumber penghidupan,

Misdiono juga menjelaskan bahwa penguasaan tanah yang dilakukan oleh masyarakat pada awalnya dilandasi oleh anggapan bahwa lahan tersebut

tidak lagi dimanfaatkan secara aktif oleh pihak pemegang Hak Guna Usaha, yaitu PTPN. Dalam pandangan mereka, pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, seperti mendirikan bangunan atau mengelola usaha, dianggap tidak menimbulkan persoalan selama tidak ada aktivitas nyata dari pihak perusahaan. Masyarakat memahami bahwa secara yuridis tanah tersebut merupakan bagian dari HGU, namun mereka memandang penggunaan yang dilakukan sebatas pada pemanfaatan faktual, bukan sebagai bentuk peralihan hak kepemilikan.

14. Apa Alasan menduduki tanah yang sebelumnya sudah diketahui HGU aktif milik PTPN 2?

Penguasaan tanah yang dilakukan lebih didorong oleh kebutuhan hidup serta kebiasaan tinggal yang telah berlangsung lama. Masyarakat memandang keberadaan mereka di atas tanah tersebut sebagai sesuatu yang wajar karena telah membangun rumah, menjalin hubungan sosial, serta menggantungkan aktivitas ekonomi sehari-hari di lokasi tersebut. Kondisi ini menumbuhkan rasa memiliki secara sosial, meskipun tidak didukung oleh alas hak yang sah menurut hukum pertanahan.

15. Apa Faktor pendukung awal Masyarakat menggarap lahan HGU milik Perusahaan?

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat di Desa Bandar Klippa, Masyarakat berpendapat bahwa sengketa tanah HGU No. 5381 muncul karena lahan tersebut dianggap tidak lagi digunakan secara aktif oleh perusahaan. Mereka menilai tanah itu sudah “terlantar” dan tidak

memberikan manfaat ekonomi bagi lingkungan sekitar, sehingga masyarakat merasa memiliki hak moral untuk menempati dan memanfaatkannya.

16. Dari perspektif masyarakat, apa dokumen atau bukti tertulis yang dimiliki dalam sengketa ini, dan hal apa saja yang menguatkan sehingga tetap menduduki tanah yang sudah diketahui alas hak nya?

Dari perspektif masyarakat, klaim hak didasarkan pada surat jual beli antarindividu serta keberadaan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang mereka peroleh dari aparat desa atau kelurahan. SKT tersebut dipahami masyarakat sebagai bukti kepemilikan, padahal secara hukum SKT hanya bersifat administratif dan tidak dapat mengesampingkan alas hak HGU yang masih berlaku. Ketidaktahuan masyarakat mengenai struktur hukum pertanahan menyebabkan mereka yakin bahwa transaksi yang mereka lakukan sudah sah, sehingga menimbulkan rasa memiliki yang kuat terhadap tanah tersebut. Faktor lain yang membuat masyarakat bertahan adalah kebutuhan ekonomi dan keberlanjutan hidup, terutama karena banyak dari mereka telah membangun rumah, kebun, atau usaha kecil di atas tanah tersebut. Selain itu, masyarakat merasa telah melakukan transaksi secara sah dan memiliki SKT, sehingga muncul keyakinan bahwa mereka tidak melanggar hukum. Rasa keterikatan emosional karena tinggal bertahun-tahun di lokasi tersebut juga memperkuat sikap bertahan, meskipun secara hukum tanah masih berada dalam masa berlaku HGU

17. Apa pandangan masyarakat mengenai pemberian tali asih yang dilakukan

perusahaan dalam menyelesaikan sengketa ini?

Misdiono berpendapat, bahwa masyarakat juga pada umumnya menunjukkan sikap yang cukup kooperatif terhadap tawaran penyelesaian dari perusahaan. Sebagian besar masyarakat bersedia menerima pemberian tali asih setelah dilakukan penjelasan mengenai status hukum HGU serta perlunya optimalisasi lahan. Penerimaan tersebut juga dibuktikan dengan kesediaan masyarakat menandatangani dokumen resmi yang berisi persetujuan pembongkaran bangunan yang berdiri di atas lahan HGU, sebagai bentuk komitmen untuk menyelesaikan permasalahan secara damai. Proses ini berlangsung tanpa adanya unsur paksaan sepihak, karena masyarakat diberikan kesempatan untuk memahami isi dokumen dan mempertimbangkan tawaran sebelum menyetujuinya.



PT NUSA DUA PROPERTINDO

Jl. Raya Medan – Tanjung Morawa Km. 16
Tanjung Morawa, Deli Serdang 20362
Email : nusaduapropertindo@gmail.com
Telp. : (061) 7940055

Tanjung Morawa, 22 Desember 2025

Nomor : DIR5/X/2025.12.22-3
Lampiran :
Hal : **Persetujuan Izin Penelitian**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Di –
Tempat

Menindaklanjuti surat Saudara Nomor : 2267/II.3.AU/UMSU-06/F/2025, tanggal 10 Desember 2025, hal Mohon Izin Penelitian, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. PT Nusa Dua Propertindo pada prinsipnya menyetujui permohonan penelitian yang akan dilakukan mahasiswa dengan data sebagaimana tersebut dibawah ini :
 - Nama : Nur Fadhil Muhammad
 - NIM : 2206200079
 - Fakultas : Hukum
 - Program Studi : Hukum/Hukum Perdata
 - Judul Skripsi : Sengketa Penguasaan dan Penyelesaian HGU No. 5381 Studi Kasus PT Nusa Dua Propertindo Dengan Masyarakat
2. Dalam rangka mendukung kelancaran pelaksanaan penelitian tersebut, diharapkan kepada mahasiswa tersebut untuk dapat menginformasikan kepada kami mengenai jadwal kegiatan penelitian.
3. Selama melaksanakan kegiatan penelitian, memenuhi ketentuan dibawah ini :
 - 3.1. Menjaga etika penelitian dan kerahasiaan data serta informasi yang bersifat sensitif.
 - 3.2. Mematuhi ketentuan dan tata tertib yang berlaku di PT Nusa Dua Propertindo.
 - 3.3. Aktivitas penelitian dilakukan pada jam kerja yang dimulai pada pukul 08.00 WIB sampai dengan pukul 17.00 WIB.
 - 3.4. Memberikan laporan hasil penelitian kepada PT Nusa Dua Propertindo melalui Manajer Keuangan PT Nusa Dua Propertindo.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih.



Romulus Abraham Sitompul

Pt. Direktur

Tembusan : Peringgal.