

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PT.
PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG
(STUDI DI KANTOR PT. PERKEBUNAN NUSANTARA II)**

SKRIPSI

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

**Oleh:
Uthman Farisi Raja Siregar
NPM. 2006200225**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

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 Teln. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsur](https://www.youtube.com/umsur)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR
NPM : 2006200225
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PT PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG (STUDI DIKANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada Tanggal 20 April 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.</u> NIDN: 0103107703	<u>Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H.</u> NIDN: 0116018002	<u>Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.</u> NIDN: 0111088002

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.P/pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

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

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 20 April 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR
NPM : 2006200225
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PT PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG (STUDI DIKANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)

Dinyatakan:

- () 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 Acara.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

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

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.
2. Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

1.

2.

3.



Ela menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

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/202-
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id>  fahum@umsu.ac.id  [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)  [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)  [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan)  [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Senin, tanggal 20 April Tahun 2026. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR
NPM : 2006200225
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PT PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG (STUDI DIKANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)
PENGUJI : 1. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. / NIDN: 0103107703
2. Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H.. / NIDN: 0116018002
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. / NIDN: 0111088002

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 20 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

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



Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

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



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR

NPM : 2006200225

PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA

**JUDUL SKRIPSI : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PT
PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG
(STUDI DIKANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 20 April 2026
Saya yang menyatakan



UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR



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/2016
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [ums](https://www.youtube.com/ums)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Ressor dan tanggalnya.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR
NPM : 2006200225
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PT
PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG
(STUDI DIKANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. / NIDN:
0111088002

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 18 April 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

Unggul | Cerdas | Terpercaya



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> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR
NPM : 2006200225
PRODI/BAGIAN : HUKUM / ACARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI PT PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG (STUDI DIKANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, April 2026

Disetujui:
Dosen Pembimbing


Assoc Prof Rahmat Rahmadhani S.H.,M.H.
NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



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 rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumeda

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : UTHMAN FARISI RAJA SIREGAR
NPM : 2006200225
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PT PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG (studi di kantor perkebunan nusantara II)
Dosen Pembimbing : Ascoc.Prof.Dr. Rahmat Rahmadhani S.H.,M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	4 JUNI 2025	BIMBINGAN JUDUL	
2	16 OKTOBER 2025	BIMBINGAN PROPOSAL	
3	16 OKTOBER 2025	ACC PROPOSAL	
4	14 JANUARI 2026	BIMBINGAN BAB I	
5	26 JANUARI 2026	BIMBINGAN BAB II	
6	10 FEBRUARI 2026	BIMBINGAN BAB III	
7	19 FEBRUARI 2026	BIMBINGAN BAB IV	
8	8 APRIL 2026	BEDAH BUKU	
9	8 APRIL 2026	ACC DIUJIKAN	

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
M.H.

NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Ascoc, Dr. Rahmat Rahmdahni, S.H.,M.H

NIDN : 00111088002

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama penulis sampaikan rasa syukur terhadap kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang yang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Proses Penyelesaian Sengketa Tanah PT Perkebunan Nusantara II Di Deli Serdang (Studi Di Kantor PT Perkebunan Nusantara II)”**. Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat serta karunia pertolongan-Nya selama penulis menyusun skripsi.
2. Secara khusus dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis sampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada Ayahanda penulis dan Ibunda penulis yang telah melahirkan dan membesarkan penulis, serta dengan sabar mendidik penulis untuk menjadi anak yang lebih baik lagi hingga sampai pada saat ini.
3. Kepada cinta saudara penulis, kakak kandung penulis. Terimakasih atas segala do'a, usaha, motivasi, dan membantu penulis baik materil dan in-materil yang telah diberikan kepada penulis.
4. Dengan segala hormat dan kerendahan hati disampaikan terima kasih kepada

Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.

5. Juga kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum serta Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H yang telah memberikan kemudahan kepada mahasiswanya dalam mengurus terkait akademik selama masa perkuliahan.
6. Dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pembimbing yang selalu menyempatkan waktunya dengan penuh perhatian untuk memberikan dorongan, bimbingan dan arahan yang baik sehingga skripsi ini bisa selesai.
7. Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing saya sewaktu seminar proposal dan dengan saran-saran yang telah diberikan kepada saya beserta referensi-referensi yang berkaitan dengan judul saya.
8. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
9. Serta kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuan, semangat, dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahi robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain

yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah maha mengetahui niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 01 April 2026
Hormat Penulis

Uthman Farisi Raja Siregar
NPM. 2006200225

ABSTRAK

PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PT PERKEBUNAN NUSANTARA II DI DELI SERDANG (STUDI DI KANTOR PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)

Sengketa tanah antara masyarakat dengan PT Perkebunan Nusantara II merupakan salah satu bentuk konflik agraria yang sering terjadi, khususnya di wilayah Kabupaten Deli Serdang. Sengketa ini umumnya dipicu oleh adanya perbedaan antara penguasaan tanah secara yuridis formal yang dimiliki perusahaan melalui Hak Guna Usaha (HGU) dengan penguasaan fisik yang dilakukan oleh masyarakat secara turun-temurun. Dalam praktiknya, kondisi tersebut diperparah oleh meningkatnya nilai ekonomis tanah akibat perkembangan wilayah, sehingga memicu munculnya klaim dari masyarakat terhadap lahan-lahan perkebunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aspek hukum penguasaan tanah oleh PT Perkebunan Nusantara II yang memicu sengketa, kendala yuridis dalam proses penyelesaian sengketa, serta proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam mengatasi klaim masyarakat.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan data primer yang diperoleh melalui wawancara serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum yang relevan dengan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh PT Perkebunan Nusantara II secara hukum memiliki dasar yang kuat melalui HGU, namun dalam praktiknya menimbulkan konflik karena tidak sejalan dengan kondisi sosial masyarakat. Kendala yuridis yang dihadapi meliputi ketimpangan alat bukti, adanya dugaan praktik mafia tanah, penggunaan dokumen yang tidak sah, serta keterbatasan peran aparat penegak hukum. Adapun proses penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur non-litigasi dan litigasi, di mana jalur non-litigasi sering tidak efektif akibat perbedaan kepentingan, sehingga penyelesaian banyak berakhir di pengadilan. Meskipun demikian, penyelesaian melalui litigasi lebih menekankan kepastian hukum formal dan belum sepenuhnya memberikan keadilan substantif bagi masyarakat.

Kata Kunci : Sengketa Tanah, Hak Guna Usaha, Penyelesaian Sengketa PTPN II, Konflik Agraria.

ABSTRACT

LAND DISPUTE RESOLUTION PROCESS AT PT PERKEBUNAN NUSANTARA II IN DELI SERDANG (A STUDY AT THE OFFICE OF PT PERKEBUNAN NUSANTARA II)

Land disputes between local communities and PT Perkebunan Nusantara II constitute a common form of agrarian conflict, particularly in the Deli Serdang Regency. These disputes are generally triggered by discrepancies between juridical land control held by the company under the Right to Cultivate (Hak Guna Usaha/HGU) and the physical control exercised by communities over generations. In practice, this situation is exacerbated by the increasing economic value of land due to regional development, which encourages communities to assert claims over plantation areas. This study aims to analyze the legal aspects of land control by PT Perkebunan Nusantara II that give rise to disputes, the juridical obstacles encountered in the dispute resolution process, and the mechanisms employed by the company in resolving land disputes with the community.

The research method used is empirical legal research with a socio-juridical approach. This study is descriptive-analytical in nature, utilizing primary data obtained through interviews and secondary data consisting of statutory regulations, legal literature, and relevant scholarly journals.

The results indicate that the land control by PT Perkebunan Nusantara II is legally valid based on the HGU; however, in practice, it generates conflicts due to inconsistencies with the social realities of local communities. The juridical obstacles include the imbalance of evidentiary strength, alleged involvement of land mafias, the use of invalid documents, and the limited role of law enforcement authorities. The dispute resolution process is carried out through both non-litigation and litigation mechanisms. However, non-litigation efforts are often ineffective due to conflicting interests, leading most disputes to be settled through the courts. Nevertheless, litigation tends to emphasize formal legal certainty and has not fully achieved substantive justice for the affected communities.

Keywords : *Land Dispute, Right to Cultivate (HGU), Dispute Resolution PTPN II, Agrarian Conflict.*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasional	7
C. Keaslian Penelitian	8
D. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian	12
4. Sumber Data Penelitian	12
5. Alat Pengumpulan Data	14
6. Analisis Data	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Sengketa Tanah	16
B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Hukum Indonesia	20
C. Proses Hukum Acara dalam Penyelesaian Sengketa Tanah	25
D. PT. Perkebunan Nusantara II	26

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	30
A. Aspek Hukum Penguasaan Tanah Oleh PT Perkebunan Nusantara II Memicu Sengketa Tanah Dengan Masyarakat Di Kabupaten Deli Serdang	30
B. Kendala Yuridis Yang Dihadapi Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan PT Perkebunan Nusantara II	47
C. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Dilakukan Oleh PT Perkebunan Nusantara II Untuk Mengatasi Klaim Dari Masyarakat	59
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya bernilai ekonomis sebagai sumber penghidupan, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan politik yang berkaitan erat dengan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi kebutuhan mendesak bagi seluruh lapisan masyarakat.

Pada praktiknya, kepastian hukum tersebut masih sering menimbulkan persoalan di lapangan, salah satunya dalam bentuk sengketa agraria. Sengketa tanah hingga kini menjadi salah satu persoalan yang paling sering muncul di berbagai daerah Indonesia, baik antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan swasta, maupun masyarakat dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Menurut data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), konflik agraria di Indonesia sepanjang tahun 2019 hingga 2024 terus mengalami peningkatan, dengan sektor perkebunan menjadi penyumbang terbesar konflik yang terjadi di berbagai provinsi, salah satunya termasuk di provinsi Sumatera Utara.¹

Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara II (PTPN II) merupakan salah satu BUMN perkebunan yang memiliki areal kerja sangat luas dan menjadi salah satu penyumbang terbesar terjadinya sengketa tanah antara masyarakat dengan perusahaan. Kabupaten Deli Serdang menjadi salah satu wilayah yang paling rawan

¹ Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA). "Potensi Konflik Agraria yang Terus Berlanjut di Indonesia", <https://www.kpa.or.id/2025/02/potensi-konflik-agraria-yang-terus-berlanjut-di-indonesia>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

konflik karena sebagian besar lahan yang dikuasai PTPN II berbatasan langsung dengan pemukiman masyarakat. Sengketa yang muncul bukan hanya terkait batas lahan, tetapi juga terkait status hukum Hak Guna Usaha (HGU), penguasaan tanah garapan, serta klaim masyarakat adat atau rakyat penunggu.

Pada dalam beberapa kasus, konflik antara masyarakat dengan PTPN II di Deli Serdang telah berlangsung puluhan tahun, bahkan sejak masa kolonial Belanda, dan hingga kini masih menyisakan permasalahan yang rumit. Laporan Mongabay pada Tahun 2021 menyebutkan bahwa proyek pembangunan kawasan Deli Megapolitan yang melibatkan lahan eks-HGU PTPN II berpotensi memperparah konflik dengan masyarakat adat karena membuka ruang konversi fungsi lahan tanpa penyelesaian tuntas atas klaim lama.²

PTPN II adalah salah satu BUMN yang memegang HGU dalam luasan besar di Sumatera Utara. PTPN II memiliki sejarah panjang sejak era kolonial Belanda, ketika perusahaan perkebunan asing pertama kali menguasai lahan di Deli Serdang untuk ditanami tembakau, sawit, dan tebu. Setelah nasionalisasi perusahaan Belanda pada 1958, aset perkebunan tersebut dialihkan menjadi milik negara dan dikelola oleh PTPN.

Pada kurun waktu antara tahun 2018 sampai dengan 2025, Indonesia menyaksikan peningkatan yang signifikan dalam letusan konflik agraria baik dari sisi jumlah kasus, luas lahan yang terdampak, maupun jumlah masyarakat yang terimbas. Data dari KPA menunjukkan bahwa sepanjang tahun 2022 terdapat 212 letusan

² Mongabay. "Wilayah Adat Rakyat Penunggu Terancam Proyek Deli Megapolitan", <https://mongabay.co.id/2021/03/31/wilayah-adat-rakyat-penunggu-terancam-proyek-deli-megapolitan>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

konflik agraria yang tersebar di berbagai sektor pertanahan, perkebunan, investasi, infrastruktur, dengan luasan total wilayah konflik mencapai lebih dari 1.035.613 hektare dan melibatkan 346.402 kepala keluarga sebagai korban terdampak.³

Selanjutnya pada tahun berikutnya, tahun 2023, KPA mencatat terjadi 241 letusan konflik agraria, meningkat sekitar 12% dibandingkan tahun 2022. Konflik yang terjadi pada tahun 2023 ini melibatkan lahan seluas ± 638.188 hektar, tersebar di lebih dari 346 desa, serta menyeret sekitar 135.603 kepala keluarga yang terdampak. Sektor perkebunan-agribisnis masih menjadi penyumbang terbesar letusan konflik agraria: dari total letusan, hampir setengahnya (108 kasus) berasal dari sektor ini.⁴

Sektor perkebunan, khususnya kelapa sawit, menjadi pusat perhatian utama dalam narasi konflik agraria selama periode tersebut. Beberapa laporan menegaskan bahwa sebagian besar konflik agraria bermula dari ketidakjelasan penguasaan lahan, pengabaian hak-hak masyarakat adat, penggunaan izin pertanahan yang kurang transparan, dan konversi lahan produktif ke kepentingan korporasi atau pembangunan infrastruktur tanpa dialog dan kompensasi memadai.

Al-Qur'an menegaskan bahwa dalam hubungan sosial dan kepemilikan harta, manusia dilarang untuk merugikan hak orang lain. Hal ini sebagaimana firman Allah Swt. dalam QS. Asy-Syu'ara (26): 183:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ^٥

Artinya :

“Janganlah kamu merugikan manusia dengan mengurangi hak-haknya

³ KPA: Konflik Agraria Sepanjang 2022, “jumlah letusan, luasan lahan, dan korban terdampak. Kontan, 2023”, https://nasional.kontan.co.id/news/konsorsium-pembaruan-agraria-kpa-sebut-212-konflik-agraria-terjadi-sepanjang-2022?utm_source , diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

⁴ *Ibid.*

dan janganlah membuat kerusakan di bumi”

Ayat tersebut mengandung pesan moral dan hukum bahwa setiap individu maupun kelompok tidak diperbolehkan mengambil, merampas, atau mengurangi hak orang lain, termasuk dalam hal kepemilikan tanah. Tanah merupakan salah satu sumber daya penting yang tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga berkaitan dengan identitas, keberlangsungan hidup, dan keadilan sosial. Apabila terjadi perampasan atau pengurangan hak seseorang atas tanahnya, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk kezhaliman yang dilarang dalam Islam.

Kajian ilmiah juga mendapati bahwa kebijakan reforma agraria yang ditegakkan oleh pemerintah masih belum optimal dalam menyelesaikan konflik-konflik lama. Meski regulasi-regulasi seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, TAP MPR No. IX/MPR/2001 tentang pembaruan agraria, dan berbagai peraturan pelaksanaannya telah ada, banyak penelitian menemukan bahwa pelaksanaannya di lapangan menghadapi berbagai hambatan seperti regulasi yang tumpang tindih, status hukum tanah yang belum bersih, dan kurangnya langkah-langkah konkret yang mengakomodasi kepentingan masyarakat lokal dan adat.⁵

Pada konteks hukum, bahwa meskipun masyarakat memiliki sertifikat Hak Milik atas tanahnya, kepastian hukum tetap sering diragukan akibat adanya sengketa di pengadilan, ketidakcocokan dokumen, atau fakta lapangan yang berbeda dari peta sertifikat.⁶

⁵ Suci Rahmadani & Muhammad Imanuddin Kandias Saraan, “Dinamika Perkembangan Reforma Agraria di Indonesia,” *Jurnal Kajian Agraria dan Kedaulatan Pangan*, 2024, hlm. 15.

⁶ Barita Sidabutar, “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia dan Praktik Yudisial,” *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 5 No. 1, 2023, hlm. 12.

Sengketa tanah pada dasarnya tidak hanya menyangkut aspek substansi hukum agraria, melainkan juga erat kaitannya dengan mekanisme hukum acara yang digunakan untuk menyelesaikannya. Dalam praktik, banyak kasus sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II yang diajukan ke pengadilan negeri melalui gugatan perdata. Hal ini menjadikan hukum acara perdata memiliki peran sentral, mulai dari pengajuan gugatan, proses pembuktian, hingga tahap eksekusi putusan. Namun, realitas menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sering kali menghadapi berbagai kendala.

Kompleksitas sengketa tanah di wilayah kerja PTPN II, khususnya di Kabupaten Deli Serdang, menunjukkan bahwa persoalan agraria bukan hanya sekadar masalah batas lahan, tetapi juga menyangkut aspek historis, sosial, politik, dan hukum. Di sisi lain, masyarakat yang terdampak sering kali berada pada posisi yang rentan, baik secara ekonomi maupun hukum, sehingga membutuhkan perlindungan dari negara.

Oleh karena itu, penulis memandang perlu untuk mengangkat masalah ini dalam kajian akademik. Judul **“Proses Penyelesaian Sengketa Tanah PT Perkebunan Nusantara II Di Deli Serdang (Studi Di Kantor PT Perkebunan Nusantara II)”** dipilih untuk memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum agraria maupun sebagai bahan pertimbangan praktis bagi pemerintah, BUMN, dan masyarakat dalam mencari solusi yang adil dan berkelanjutan.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal, sebagai berikut :

- a. Bagaimana aspek hukum penguasaan tanah oleh PT Perkebunan Nusantara II memicu sengketa tanah dengan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang?
- b. Apa saja kendala yuridis yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PT Perkebunan Nusantara II?
- c. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh PT Perkebunan Nusantara II untuk mengatasi klaim dari masyarakat?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan dapat di uraikan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui aspek hukum penguasaan tanah oleh PT Perkebunan Nusantara II memicu sengketa tanah dengan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang.
- b. Untuk mengetahui kendala yuridis yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PT Perkebunan Nusantara II.
- c. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh PT Perkebunan Nusantara II untuk mengatasi klaim dari masyarakat.

B. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis dan praktisi, yaitu:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum acara perdata, dengan menyoroti mekanisme penyelesaian sengketa tanah baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi akademis dalam memahami penerapan asas-asas hukum acara perdata, prosedur beracara, serta efektivitas instrumen hukum dalam memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak yang bersengketa.
2. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi berbagai pihak; bagi PTPN II sebagai bahan evaluasi dalam menyusun strategi penyelesaian sengketa yang sesuai dengan ketentuan hukum acara, bagi masyarakat sebagai sumber pemahaman mengenai prosedur hukum yang dapat ditempuh untuk memperjuangkan hak atas tanah, serta bagi pemerintah dan aparat penegak hukum sebagai masukan dalam meningkatkan efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menghubungkan definisi - definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁰

Berdasarkan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “**Proses Penyelesaian Sengketa Tanah PT Perkebunan Nusantara II Di Deli Serdang (Studi Di Kantor PT Perkebunan Nusantara II)**”. Maka dengan ini dapat dijelaskan Definisi

Operasional, yaitu:

1. Sengketa Tanah adalah perselisihan atau konflik mengenai status penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah antara masyarakat dengan PTPN II yang berimplikasi pada klaim hak atau kewajiban hukum.
2. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah adalah serangkaian mekanisme yang ditempuh untuk menyelesaikan perselisihan tanah, baik melalui jalur non-litigasi (musyawarah, mediasi, fasilitasi pemerintah) maupun litigasi (pengadilan).
3. PTPN II adalah badan usaha milik negara yang bergerak di bidang perkebunan dan memiliki HGU di wilayah Deli Serdang, yang menjadi salah satu objek sengketa tanah dengan masyarakat.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai sengketa tanah bukanlah hal yang baru dalam kajian hukum agraria dan administrasi pertanahan di Indonesia. Terlebih di wilayah perkebunan, khususnya yang dikelola oleh BUMN seperti PTPN II, isu sengketa tanah menjadi semakin kompleks dan berdampak luas, baik bagi masyarakat sekitar, pemerintah daerah, maupun perusahaan itu sendiri. Kompleksitas sengketa tanah ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti tumpang tindih klaim hak atas tanah, kurangnya kepastian hukum mengenai status tanah, serta adanya konflik kepentingan antara masyarakat dengan perusahaan.

Berdasarkan hasil penelusuran bahan kepustakaan yang dilakukan melalui pencarian via internet, jurnal online, serta penelusuran di perpustakaan Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara dan beberapa perguruan tinggi lainnya, penulis belum menemukan adanya penelitian yang secara khusus membahas **“Proses Penyelesaian Sengketa Tanah PT Perkebunan Nusantara II di Deli Serdang (Studi di Kantor PT Perkebunan Nusantara II)”**.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan tema, namun berbeda dalam fokus pembahasan dengan penelitian yang penulis lakukan antara lain:

1. Skripsi Nurul Aini, NPM 1506200231, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Tahun 2019, yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Masyarakat dengan PT Perkebunan Nusantara IV di Kabupaten Simalungun”. Penelitian ini menyoroti penyelesaian sengketa tanah garapan masyarakat dengan PTPN IV melalui mekanisme mediasi dan litigasi di pengadilan. Fokus utama penelitian terletak pada efektivitas jalur penyelesaian sengketa yang ditempuh masyarakat dan perusahaan, namun tidak mengkaji secara khusus aspek kelembagaan internal PTPN dalam proses penyelesaian sengketa.
2. Skripsi Ahmad Fadli, NPM 1706200112, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2021, berjudul “Peranan Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat dengan Perusahaan Perkebunan di Kabupaten Asahan”. Penelitian ini membahas keterlibatan pemerintah daerah dalam memfasilitasi mediasi dan negosiasi antara masyarakat adat dengan perusahaan perkebunan. Fokus

penelitian lebih kepada peran dan fungsi pemerintah daerah, bukan pada kebijakan atau prosedur internal perusahaan perkebunan seperti PTPN.

3. Skripsi Siti Rahmawati, NPM 1806200456, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area Tahun 2022, yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Eks HGU PTPN II Ditinjau dari Perspektif Hukum Agraria”. Penelitian ini menguraikan problematika status tanah eks Hak Guna Usaha (HGU) PTPN II setelah berakhirnya masa konsesi dan kaitannya dengan klaim masyarakat. Fokus penelitian lebih menekankan pada aspek normatif hukum agraria dan kebijakan pertanahan nasional, berbeda dengan penelitian penulis yang mengkaji secara khusus proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor PT Perkebunan Nusantara II di Deli Serdang.

E. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Melalui proses penelitian tersebut diadakan Kontrukai terhadap data yang telah dikumpulkan dan di olah.⁷ Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

⁷ Ida Hanifa, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, (Medan: Pustaka Prima, 2018), hlm. 19.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara mengkaji hukum dalam kenyataan (*law in action*), yaitu meneliti bagaimana hukum berfungsi dan diterapkan dalam praktik di lapangan. Data penelitian diperoleh dari wawancara dengan pihak PTPN II dan pihak-pihak terkait, serta observasi langsung terhadap mekanisme penegakan hukum yang dijalankan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam proses penyelesaian penelitian ini yaitu deskriptif yang mana dimaksudkan untuk menggambarkan secara rinci dan menyeluruh mengenai proses penyelesaian sengketa tanah yang terjadi antara masyarakat dengan PTPN II di Deli Serdang. Penelitian ini tidak hanya memaparkan norma hukum positif yang berlaku dalam bidang agraria dan pertanahan, tetapi juga menganalisis efektivitas penerapannya dalam praktik di lapangan.

Selanjutnya penelitian ini menelaah strategi penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, serta meninjau peran aparat penegak hukum dan pihak perusahaan dalam mencari solusi. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai bagaimana hukum dalam kenyataan (*law in action*) dijalankan dalam penyelesaian sengketa tanah di lingkungan PTPN II.⁸

⁸ Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), hlm. 63.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan cara menelaah ketentuan hukum yang berlaku, khususnya hukum agraria, pertanahan, dan peraturan terkait sengketa tanah, serta menghubungkannya dengan kenyataan yang terjadi di lapangan. Dengan pendekatan ini, peneliti tidak hanya mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah, tetapi juga mengamati dan menganalisis bagaimana ketentuan tersebut dilaksanakan dalam praktik di lingkungan PTPN II.

Melalui pendekatan yuridis empiris, penelitian ini bertujuan untuk memahami proses penyelesaian sengketa tanah secara faktual, termasuk peran aparat penegak hukum, pihak perusahaan, serta masyarakat yang terlibat dalam sengketa. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa tanah di PTPN II, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan sehingga rampungnya penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Quran yang disebut data kewahyuan. Dalam penelitian ini data kewahyuan yang digunakan merujuk pada Surah QS. Asy-Syu'ara (26): 183.

- b. Data Primer juga diartikan sebagai data yang dikumpulkan langsung dari masyarakat Data Primer tentang perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.⁹
- c. Data Sekunder, merupakan data perpustakaan yang meliputi dokumen resmi, publikasi hukum termasuk buku teks, kamus hukum, jurnal hukum dan komentar terhadap putusan pengadilan.²⁸ Dan dalam proses penelitian ini, yang menjadi data sekundernya antara lain :
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa; Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Peraturan Pemerintah serta peraturan pelaksana lain yang terkait dengan agraria dan penyelesaian sengketa tanah.
 - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan bahan hukum primer yang relevan dengan materi yang diteliti seperti, buku-buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu dan karya ilmiah.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta

⁹ *Ibid.*

indeks peraturan perundang-undangan.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Studi Lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian, guna menghimpun data primer yang dibutuhkan saat penelitian.
- b. Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:
 - 1) *Offline*, yaitu pengumpulan data penelitian kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan untuk memperoleh data sekunder yang diperlukan dalam proses penelitian.
 - 2) *Online*, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan mencari media internet seperti *e-book*, *e-journal* dan item-item yang berkaitan dengan topik penelitian dengan tujuan untuk mengumpulkan data sekunder yang diperlukan proses penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap yang sangat penting dalam penelitian hukum, karena melalui analisis inilah data yang telah terkumpul baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan diolah, disusun, dan ditafsirkan untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang dapat menjawab rumusan masalah penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu suatu cara analisis dengan

mendeskripsikan data yang diperoleh dari studi kepustakaan maupun hasil wawancara ke dalam bentuk uraian logis, sistematis, dan analitis. Penelitian kualitatif adalah penelitian secara ilmiah.¹⁰

Analisis kualitatif dipilih karena penelitian ini tidak hanya menitikberatkan pada angka-angka statistik, melainkan lebih kepada pemahaman terhadap norma hukum, doktrin, asas, teori, dan praktik penyelesaian sengketa tanah. Data yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier akan diolah dengan cara menghubungkan antara satu data dengan data lainnya, serta dikaitkan dengan teori hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, hasil analisis akan mampu memberikan gambaran yang utuh mengenai bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah pada PT Perkebunan Nusantara II di Deli Serdang dilakukan, serta sejauh mana penyelesaiannya sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

¹⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 9.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sengketa Tanah

Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Tanah dan sertifikat tanah, menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat penambahan jumlahnya.¹¹

Sengketa tanah adalah perselisihan atau konflik yang muncul akibat perbedaan kepentingan, keberatan, dan tuntutan hak atas tanah antara individu, badan hukum, atau organisasi. Sengketa ini biasanya berawal dari ketidakpuasan terhadap kepemilikan, status, atau penggunaan tanah yang berdampak pada keabsahan hak. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, sengketa tanah diatur dalam peraturan-peraturan seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Kasus pertanahan pada hakikatnya disebabkan adanya perbedaan kepentingan di bidang pertanahan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, demi kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Aturan Dasar Pokok Agraria, maka terhadap kasus mengenai tanah yang ada

¹¹ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 32.

di tanah air saat ini antara lain dapat diberikan cara penyelesaian secara adil dan seimbang terhadap pihak yang bersengketa. Menurut ahli Rusmadi Murad, definisi sengketa tanah yaitu sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu:¹²

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”.

Penyebab sengketa tanah di Indonesia sangat beragam dan kompleks, antara lain, Konflik kepentingan dan persaingan antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah. Ketidakjelasan data dan informasi terkait tanah yang menyebabkan klaim berbeda. Proses sertifikasi tanah yang kurang transparan atau administratif yang tidak lengkap. Permintaan tanah yang meningkat sementara ketersediaan tanah terbatas. Pemekaran wilayah yang menyebabkan tumpang tindih kepemilikan dan batas wilayah. Campur tangan mafia tanah dalam pendaftaran dan legalisasi hak atas tanah.

Kesalahan administratif atau pemberian hak yang tidak tepat dalam proses pertanahan. Sengketa tanah bukan hanya masalah hukum, tapi juga sosial dan ekonomi yang memerlukan penyelesaian melalui berbagai mekanisme, seperti arbitrase, mediasi, atau prosedur pengadilan, agar tercapai kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan.¹³

Terjadinya sengketa atau perselisihan merupakan realisasi dari adanya kontradiksi atas dua pihak atau lebih. Perselisihan ini timbul karena adanya suatu

¹² Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 22

¹³ Hukumku, “Sengketa Tanah di Indonesia: Sebab, Solusi, dan Studi Kasus, <https://www.hukumku.id/post/sengketa-tanah>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 23.24 WIB.

masalah. Masalah ini dikarenakan adanya kesenjangan antara *das sollen* (kondisi yang seharusnya atau kondisi yang diharapkan) dan *das sein* (keadaan yang nyata), ataupun adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dan apa yang didapatkan atau diterima.¹⁴

1. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Jenis sengketa pertanahan menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) diklasifikasikan menjadi 10 bentuk, yakni:¹⁵

- 1) Adanya penguasaan tanah tanpa hak, yakni terdapat perbedaan pendapat atau kepentingan mengenai status tanah yang penguasaannya belum dilekati hak (tanah negara) maupun oleh pihak tertentu.
- 2) Sengketa terkait batas dan luas suatu bidang tanah.
- 3) Sengketa mengenai status penguasaan atas tanah yang berasal dari warisan.
- 4) Jual berkali-kali, yakni kegiatan transaksi atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari satu orang.
- 5) Sertifikat ganda, di mana suatu bidang tanah memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu sertifikat.
- 6) Akta jual beli yang palsu.
- 7) Adanya kekeliruan dari penunjukan batas yakni luas bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak yang telah ditetapkan oleh BPN RI berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- 8) Tumpang tindih, yakni terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanah antar individu.
- 9) Putusan pengadilan, di mana adanya perbedaan pendapat/presepsi atau kepentingan mengenai putusan badan peradilan terhadap subjek atau objek hak atas tanah maupun mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Tipologi sengketa menurut Hasim Purba diklasifikasikan ke dalam tiga bentuk:

- a) Sengketa secara horizontal, yakni sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
- b) Sengketa secara vertikal, yakni sengketa antara masyarakat dengan

¹⁴ Aini Cahya Adela, Skripsi: Penyelesaian Sengketa Tanah yang diselesaikan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin, (Jambi: Universitas Jambi), 2023, hlm. 25

¹⁵ Tista Febrianti, Skripsi: “Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas tanah”, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung), 2023 hlm 44.

- c) pemerintah.
- c) Sengketa horizontal-vertikal, yakni sengketa antar masyarakat dengan investor (pengusaha) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Penyebab sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat memiliki beragam bentuk. Dalam lingkup kecil, sumber konflik/sengketa bisa timbul dikarenakan adanya perbedaan nilai (budaya/kultural), perbedaan pemahaman mengenai suatu informasi, gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), ataupun perbedaan kepentingan ekonomi yang tampak dari kesenjangan struktur kepemilikan serta penguasaan tanah. Akar sengketa pertanahan dapat dibagi menjadi 2 kelompok yaitu:

1) Faktor Hukum

- a) Tumpang tindih peraturan, di mana Undang-Undang baru yang berkaitan dengan sumber daya agraria tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya, bahkan menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-Undang Agraria
- b) Kurangnya regulasi yang memadai
- c) Terjadinya tumpang tindih peradilan, yang mana dalam kasus tertentu, salah satu pihak menang dalam perdata namun belum tentu menang apabila secara pidana.
- d) Penyelesaian sengketa dan birokrasi berbelit-belit, lama, dan memakai biaya yang tidak sedikit.

2) Faktor Non-Hukum

- a) Adanya tumpang tindih dalam penggunaan tanah yang berkenaan dengan kebijakan pemerintah terkait penggunaan/pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang.
- b) Harga jual/nilai ekonomi tanah yang tinggi.
- c) Kesadaran masyarakat meningkat yang menempatkan tanah bukan sebagai tempat produksi, melainkan tanah sebagai komoditas ekonomi dan sarana untuk berinvestasi.
- d) Jumlah penduduk yang terus bertambah dengan persediaan tanah yang tetap.

B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Hukum Indonesia

Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada putus untuk selamanya.¹⁶ Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat.

Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁷ UUPA sebagai sumber hukum pertanahan Indonesia pada hakikatnya diilhami oleh keberlakuan hukum adat, sehingga sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat.¹⁸

Sengketa pertanahan merupakan salah satu persoalan yang sering muncul dalam masyarakat Indonesia karena tanah memiliki nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang sangat tinggi. Untuk mengantisipasi dan menyelesaikan konflik tersebut, hukum Indonesia telah menyediakan berbagai mekanisme baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ditempuh dengan mengajukan perkara ke pengadilan, sedangkan jalur non-litigasi dapat dilakukan melalui mediasi, arbitrase, maupun musyawarah yang difasilitasi oleh lembaga terkait, seperti Badan

¹⁶ Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, (Medan : UMSU Press, 2024), hlm. 34

¹⁷ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *Jurnal De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1, 2017, hlm. 139.

¹⁸ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan : UMSU Press, 2022), hlm. 21

Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan kedua jalur tersebut mencerminkan bahwa hukum Indonesia tidak hanya menekankan pada aspek represif melalui peradilan, tetapi juga memberi ruang bagi penyelesaian yang lebih partisipatif dan damai sesuai dengan nilai-nilai musyawarah.

Berdasarkan Pasal 5 Permen ATR/Kepala BPN No. 21/2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dibagi menjadi tiga, yakni:

- a) Kasus Berat. Kasus dalam klasifikasi ini dapat disebut sebagai konflik pertanahan dikarenakan kasus tersebut melibatkan banyak pihak, penyelesaian hukum yang kompleks, serta dapat menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik, dan juga keamanan.
- b) Kasus Sedang. Kasus ini melibatkan para pihak yang penyelesaian hukum ataupun administrasinya cukup jelas yang apabila ditetapkan dengan pendekatan hukum dan administrasi, maka tidak menyebabkan gejala sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.
- c) Kasus Ringan. Kasus dalam klasifikasi ini dapat disebut dengan sengketa pertanahan karena kasus pengaduan ataupun permohonan petunjuk hanya melalui administratif, serta penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pemohon

Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia pada prinsipnya dapat ditempuh melalui dua metode, yaitu litigasi (melalui pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan). Pemilihan metode biasanya ditentukan oleh kompleksitas permasalahan, kepentingan para pihak, serta efektivitas mekanisme penyelesaian yang dianggap paling sesuai.¹⁹

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta : Kompas, 2019), hlm. 92.

1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non-Litigasi

Sengketa tanah dapat diselesaikan dengan berbagai cara, antara lain melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, serta melalui badan peradilan. Mengenai penyelesaian sengketa melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa atau litigasi diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Arbitrase merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dipilih para pihak dengan menuliskannya sebagai klausul dalam perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam memilih alternatif arbitrase antara lain penentuan sengketa pertanahan apa saja yang dapat diserahkan penyelesaiannya pada arbitrase, penentuan tentang siapa yang berhak menjadi arbiter, penentuan tentang tata cara pengangkatan arbiter, serta penentuan sifat keputusan yang sebaiknya bersifat final dan tidak dapat dimintakan banding.²⁰

Selanjutnya, sengketa tanah pun dapat diselesaikan dengan cara mediasi. Di Indonesia, cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan hal yang lazim dilakukan. Untuk kasus-kasus pertanahan yang bersifat perdata dalam arti luas, yakni tidak menyangkut aspek administrasi dan pidana, sepanjang para pihak menghendaki cara-cara mediasi, maka alternatif ini dapat ditempuh.

Alternatif lainnya adalah konsiliasi, yang mana dalam penyelesaian sengketa terdapat konsiliator sebagai fasilitator. Peran konsiliator berkaitan dengan hal

²⁰ Dian Indrawati, "Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)", *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1, 2022.

komunikasi antara para pihak, guna mendapatkan solusi dalam penyelesaian sengketa.²¹

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi merupakan mekanisme formal yang ditempuh melalui lembaga peradilan. Jalur ini dipandang sebagai instrumen terakhir (*ultimum remedium*) ketika upaya penyelesaian secara musyawarah atau non-litigasi tidak menghasilkan kesepakatan yang mengikat bagi para pihak. Litigasi pada dasarnya memberikan kepastian hukum karena putusan yang dijatuhkan oleh hakim bersifat final dan mengikat (*final and binding*), sehingga dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui perangkat hukum negara.

Pada Indonesia, dasar hukum pelaksanaan litigasi dalam penyelesaian sengketa tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh pengadilan untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.²²

Penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan hak atas tanah dapat diajukan ke berbagai lembaga peradilan sesuai dengan jenis sengketa yang timbul, misalnya Pengadilan Negeri untuk sengketa perdata tanah, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk sengketa administrasi pertanahan, dan Mahkamah Konstitusi apabila menyangkut uji materiil norma hukum yang terkait dengan hak-hak atas tanah.

²¹ *Ibid.*

²² Arba, *Hukum Agraria Indonesia: Dinamika dan Perkembangannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 112.

Proses litigasi dalam sengketa tanah pada umumnya diawali dengan pengajuan gugatan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan terhadap pihak lainnya. Gugatan tersebut harus memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, sebagaimana diatur dalam *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)* atau *Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)*. Dalam persidangan, hakim memeriksa bukti-bukti kepemilikan tanah, termasuk sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, peta bidang tanah, maupun keterangan saksi yang relevan. Putusan hakim kemudian akan memberikan penegasan mengenai siapa yang berhak atas tanah yang disengketakan. Putusan tersebut tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga dapat bersifat konstitutif maupun kondemnator, tergantung pada pokok gugatan yang diajukan.²³

Meskipun jalur litigasi menjanjikan kepastian hukum, namun prosesnya sering kali memakan waktu yang panjang, biaya yang besar, serta berpotensi menimbulkan konflik baru di antara para pihak yang bersengketa. Hal ini terjadi karena mekanisme litigasi bersifat win-lose solution, di mana salah satu pihak akan dinyatakan sebagai pemenang, sementara pihak lain harus menerima kekalahan. Oleh karena itu, litigasi lebih banyak digunakan pada sengketa tanah yang rumit, melibatkan pihak-pihak yang keras mempertahankan haknya, atau menyangkut tanah dengan nilai strategis dan ekonomi yang tinggi.

Pada praktiknya, putusan pengadilan terkait sengketa tanah sering kali menjadi acuan penting bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menetapkan status hak atas tanah, sehingga jalur litigasi tetap menjadi mekanisme sentral dalam

²³ Jeferson Daniel Simanjuntak, *Hukum Pertanahan Indonesia dalam Perspektif Keadilan*, (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm. 134.

penyelesaian konflik pertanahan di Indonesia.

C. Proses Hukum Acara dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Proses hukum acara dalam penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya mengikuti ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia, baik hukum acara perdata, hukum acara tata usaha negara, maupun mekanisme khusus apabila sengketa berkaitan dengan aspek pidana pertanahan. Sengketa tanah yang bersifat perdata biasanya diajukan ke Pengadilan Negeri, sementara sengketa administratif yang menyangkut keputusan atau tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat tata usaha negara diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dengan demikian, hukum acara yang digunakan akan menyesuaikan dengan forum peradilan yang berwenang.

Pada ranah perdata, hukum acara yang digunakan adalah ketentuan dalam *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)* dan *Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)*. Tahapan hukum acara dimulai dengan pengajuan gugatan yang diajukan secara tertulis oleh pihak penggugat kepada ketua pengadilan yang berwenang. Gugatan tersebut harus memuat identitas para pihak, posita (uraian dasar gugatan), serta petitum (tuntutan yang diminta).

Setelah gugatan diterima dan diregistrasi, pengadilan kemudian memanggil para pihak untuk menghadiri sidang. Tahap pertama yang dilakukan oleh hakim adalah upaya mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.²⁴ Jika mediasi gagal mencapai kesepakatan, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan

²⁴ Retno Wulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Edisi Revisi*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hlm. 175.

gugatan, jawaban tergugat, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, hingga majelis hakim menjatuhkan putusan.

Sementara itu, jika sengketa tanah terkait dengan tindak pidana, misalnya pemalsuan akta jual beli tanah atau penyerobotan tanah, maka proses hukum acara pidana digunakan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Proses hukum pidana dimulai dari tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, pemeriksaan di pengadilan, hingga eksekusi putusan. Sengketa tanah dalam ranah pidana biasanya berimplikasi ganda, yakni selain penyelesaian pidana terhadap pelaku, juga berdampak pada penyelesaian perdata mengenai keabsahan hak atas tanah.

Proses hukum acara dalam penyelesaian sengketa tanah tidak bersifat tunggal, melainkan pluralistik sesuai dengan jenis sengketa dan kompetensi absolut lembaga peradilan yang berwenang. Pluralitas hukum acara ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah di Indonesia merupakan bidang hukum yang kompleks, karena melibatkan aspek perdata, administrasi, maupun pidana sekaligus. Oleh sebab itu, hakim dalam memutus sengketa tanah dituntut tidak hanya menguasai aspek hukum acara, tetapi juga harus memahami substansi hukum agraria dan perkembangan praktik pertanahan di masyarakat.

D. PT Perkebunan Nusantara II (PTPN II)

PTPN II merupakan salah satu BUMN yang bergerak di bidang perkebunan dan memiliki sejarah panjang sejak masa kolonial Belanda. Awalnya, perusahaan ini merupakan bagian dari perusahaan perkebunan yang dikelola oleh pemerintah kolonial melalui berbagai perusahaan swasta asing yang menguasai lahan-lahan

perkebunan di Sumatera Timur. Setelah nasionalisasi perusahaan-perusahaan Belanda pada tahun 1958, aset-aset perkebunan tersebut diambil alih oleh pemerintah Indonesia dan dikelola oleh Perusahaan Perkebunan Negara (PPN). Selanjutnya, melalui beberapa kali reorganisasi, terbentuklah PTPN II yang berkedudukan di Sumatera Utara dan menjadi bagian dari holding perkebunan milik negara yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah.

a. Sejarah PT Perkebunan Nusantara II (PTPN II)

PTPN II dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 7 Tahun 1996 tanggal 14 Februari 1996. PTPN II dibentuk berdasarkan PP No. 7 Tahun 1996 tanggal 14 Februari 1996 tentang Peleburan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan II dan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan IX Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) PT Perkebunan Nusantara II.

BUMN ini merupakan penggabungan kebun-kebun di wilayah Sumatera Utara dari eks PTP II dan PTP IX. Selain itu dikembangkan juga tanaman kelapa sawit di wilayah Papua yaitu di Kabupaten Manokwari, Arso, dan Jayapura. 90% saham pemerintah Indonesia di PTPN II dialihkan ke PTPN III dan menjadikan PTPN III sebagai holding BUMN Perkebunan.²⁵

PTPN II merupakan hasil penggabungan PTP II dan PTP IX yang didirikan berdasarkan akte Notaris Harun Kamil, SH ditetapkan di Jakarta pada tanggal 11 Maret 1996 dengan Akte No. 35 dan diperbarui dengan akte Notaris N.M. Dipo Nusantara Pua Upa, SH No. 33 tanggal 13 Agustus 2008 dan beberapa kali

²⁵ Tribunnews, "PT Perkebunan Nusantara II (Persero), <https://www.tribunnewswiki.com/2020/02/04/pt-perkebunan-nusantara-ii-persero>, diakses pada Rabu, 1 Oktober 2025, Pukul 21.18 WIB.

mengalami perubahan dengan diperbaharui akte Notaris Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn No. 19 tanggal 17 Maret 2016. otal areal yang dikelola PTPN II 109.409,61 Ha dan total areal ditanami 52.118,06 Ha.

Dasar hukum PTPN II yakni Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 2014 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan PT Perkebunan Nusantara III (PTPN III) dimana terjadinya pengalihan 90% saham milik pemerintah diatas PTPN tersebut menjadi 10%.

b. Visi dan Misi PT Perkebunan Nusantara II (PTPN II)

1) Visi

“Dari perusahaan perkebunan menjadi perusahaan multi usaha berdaya saing tinggi”

2) Misi

Misi PT Perkebunan Nusantara II (Persero) :

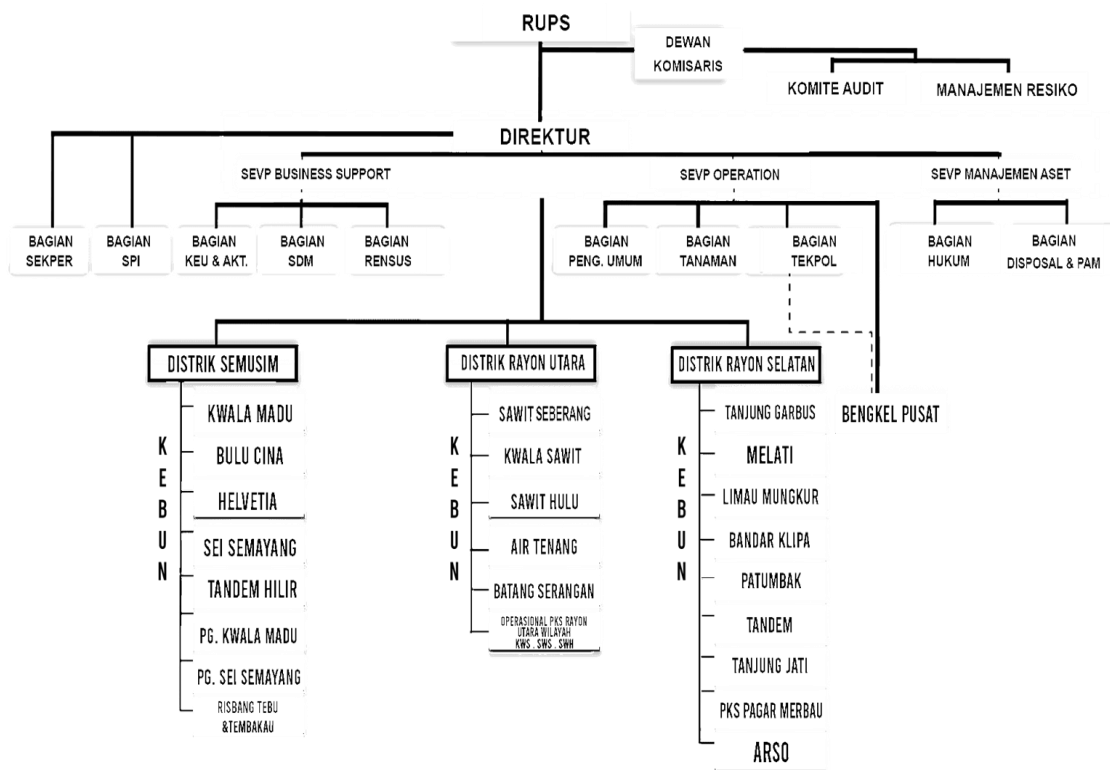
- a) Mengoptimalkan seluruh potensi sumber daya dan usaha
- b) Memberikan kontribusi optimal
- c) Menjaga kelestarian dan pertambahan nilai

c. Struktur Organisasi PT Perkebunan Nusantara II (Persero)

Struktur organisasi PT Perkebunan Nusantara II (Persero) pada dasarnya dirancang untuk mencerminkan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) serta mendukung efisiensi dalam kegiatan usaha perkebunan. Sebagai salah satu BUMN di bawah naungan Holding Perkebunan Nusantara (PT Perkebunan Nusantara III Persero) yang bergerak di bidang agroindustri, PTPN II memiliki struktur organisasi yang terdiri dari unsur pimpinan, pengawas, dan pelaksana operasional. Unsur pimpinan dipegang oleh Direksi yang membawahi berbagai

bidang strategis, sedangkan pengawasan dilakukan oleh Dewan Komisaris. Di bawah Direksi terdapat divisi-divisi yang mengelola aspek keuangan, produksi, pemasaran, sumber daya manusia, hingga pengelolaan aset perusahaan.

Pengaturan struktur organisasi ini penting untuk memastikan adanya pembagian tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang jelas dalam setiap tingkatan manajemen. Dengan demikian, perusahaan dapat menjalankan fungsi bisnisnya secara efektif sekaligus memenuhi perannya dalam mendukung perekonomian nasional, khususnya di sektor perkebunan. Selain itu, struktur organisasi PTPN II juga berfungsi sebagai mekanisme koordinasi antar unit kerja agar tercapai sinergi dan integrasi dalam setiap pengambilan keputusan strategis perusahaan.



BAB III

PEMBAHASAN

A. Aspek Hukum Penguasaan Tanah Oleh PT Perkebunan Nusantara II Memicu Sengketa Tanah Dengan Masyarakat Di Kabupaten Deli Serdang

Penguasaan tanah oleh PT Perkebunan Nusantara II (PTPN II) di Kabupaten Deli Serdang berlandaskan pada rezim hukum agraria nasional yang menempatkan negara sebagai penguasa atas bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Mandat konstitusional tersebut dioperasionalkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, sekaligus menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah.²⁶

PTPN II sebagai badan usaha milik negara memperoleh HGU sebagai instrumen hukum untuk mengusahakan tanah negara bagi kegiatan perkebunan dalam jangka waktu tertentu.²⁷ Secara normatif, HGU memberikan legitimasi yuridis yang kuat terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh perusahaan.

Realitas penguasaan tanah oleh PTPN II di Deli Serdang menunjukkan adanya ketegangan antara legitimasi hukum formal dengan kondisi sosial-historis masyarakat setempat. Banyak areal HGU yang secara faktual telah lama dihuni, digarap, atau dimanfaatkan oleh masyarakat, baik sebagai lahan pertanian,

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2016), hlm. 45.

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 112.

permukiman, maupun fasilitas sosial. Ketegangan ini berakar pada perbedaan dasar klaim hak, di mana perusahaan berpegang pada sertifikat HGU sebagai alat bukti hak yang kuat, sementara masyarakat mendasarkan klaimnya pada penguasaan fisik yang berkelanjutan dan beritikad baik, sering kali sejak sebelum penerbitan HGU atau bahkan sejak masa kolonial. Perbedaan basis klaim ini menempatkan sengketa tanah pada ranah yuridis yang kompleks karena mempertemukan hukum tertulis nasional dengan praktik penguasaan tanah yang bersifat lokal dan historis.²⁸

Aspek hukum lain yang memicu sengketa adalah sifat HGU yang bersifat temporal. UUPA dan peraturan pelaksanaannya menegaskan bahwa HGU diberikan untuk jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang atau diperbarui. Namun, dalam praktik, proses perpanjangan atau pembaruan HGU kerap tidak diikuti dengan inventarisasi menyeluruh atas penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat. Ketika masa HGU mendekati atau melewati masa berlakunya, masyarakat sering kali menafsirkan bahwa tanah tersebut kembali menjadi tanah negara yang dapat dimohonkan haknya, sementara perusahaan tetap memandang tanah tersebut sebagai bagian dari aset operasional yang harus dilindungi.²⁹ Perbedaan tafsir yuridis ini menjadi pemicu sengketa yang berulang dan berlarut-larut.

Selanjutnya selain itu, persoalan administrasi pertanahan turut memperkuat potensi konflik. Ketidakselarasan data yuridis berupa peta HGU, buku tanah, dan surat ukur dengan kondisi faktual di lapangan menyebabkan tumpang tindih penguasaan. Pertumbuhan penduduk, perubahan tata ruang, dan alih fungsi lahan

²⁸ Herlambang P. Wiratraman, "Konflik Agraria dan Pluralisme Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13 No. 2, 2019, hlm. 201.

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2018), hlm. 387.

memperbesar jarak antara data administratif dan realitas empiris. Dalam konteks kepastian hukum, kondisi ini merugikan kedua belah pihak, perusahaan menghadapi risiko gugatan dan gangguan operasional, sementara masyarakat berada pada posisi rentan karena penguasaan tanpa sertifikat sulit memperoleh pengakuan hukum.

Sejarah penguasaan tanah perkebunan di Deli Serdang juga memiliki implikasi yuridis yang signifikan. Areal perkebunan yang kini dikelola PTPN II pada mulanya merupakan konsesi perusahaan kolonial yang kemudian dinasionalisasi. Proses transisi tersebut secara yuridis sah menurut kebijakan nasionalisasi, namun tidak selalu disertai penyelesaian komprehensif atas klaim masyarakat lokal. Akibatnya, muncul residu konflik yang diwariskan lintas generasi, di mana masyarakat memandang tanah sebagai ruang hidup yang memiliki nilai sosial-budaya, sementara perusahaan memandangnya sebagai objek hak yang diatur oleh hukum positif.

Perspektif asas-asas hukum agraria, sengketa ini mencerminkan tarik-menarik antara asas kepastian hukum dan asas keadilan sosial. Sertifikat HGU memberikan kepastian hukum formal bagi PTPN II, tetapi penerapannya secara rigid tanpa mempertimbangkan realitas sosial berpotensi mengabaikan keadilan substantif bagi masyarakat. Ketimpangan akses terhadap pendaftaran tanah dan rendahnya literasi hukum masyarakat³⁰ memperparah kondisi ini, sehingga hukum yang seharusnya menjadi sarana perlindungan justru dipersepsikan sebagai sumber ketidakadilan.

Harmonisasi antara kebijakan pertanahan dan tata ruang menjadi aspek krusial lainnya. Banyak wilayah yang secara yuridis masih berstatus HGU namun secara faktual telah berkembang menjadi kawasan permukiman dan aktivitas ekonomi

³⁰ Endang Suhendar, "Asas Keadilan Sosial dalam Penyelesaian Sengketa Agraria," *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 7 No. 3, 2018, hlm. 421.

masyarakat. Ketidaksinkronan ini menimbulkan konflik kepentingan yang sulit diselesaikan melalui pendekatan normatif semata. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh PTPN II yang memicu sengketa harus dipahami sebagai fenomena yuridis yang multidimensional, melibatkan norma hukum, administrasi pertanahan, sejarah, serta dinamika sosial.

Penguasaan tanah oleh PTPN II juga harus dipahami dalam kerangka Hak Menguasai dari Negara yang memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah serta menentukan peruntukan dan penggunaannya. Namun, kewenangan tersebut bukanlah kewenangan yang bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pada praktik penguasaan tanah oleh PTPN II, sering muncul persoalan ketika penggunaan tanah untuk kepentingan perkebunan tidak lagi optimal atau bahkan ditelantarkan, sementara kebutuhan masyarakat terhadap tanah untuk tempat tinggal dan mata pencaharian semakin meningkat. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai sejauh mana penguasaan tanah oleh badan usaha milik negara masih sejalan dengan prinsip kemanfaatan dan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh UUPA.³¹

Asas fungsi sosial hak atas tanah menjadi aspek hukum yang sangat relevan dalam sengketa antara PTPN II dan masyarakat. Setiap hak atas tanah, termasuk HGU, mengandung kewajiban untuk memperhatikan kepentingan masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Apabila tanah HGU digunakan secara eksklusif tanpa

³¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 78.

mempertimbangkan keberadaan masyarakat yang telah lama bermukim atau menggantungkan hidupnya pada tanah tersebut, maka secara yuridis dapat dipandang telah terjadi penyimpangan terhadap asas fungsi sosial. Dalam konteks Deli Serdang, klaim masyarakat sering kali didasarkan pada argumentasi bahwa tanah HGU PTPN II tidak lagi menjalankan fungsi sosialnya secara optimal, sehingga menimbulkan legitimasi moral dan hukum bagi masyarakat untuk menuntut redistribusi atau penataan ulang penguasaan tanah.³²

Aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II juga berkaitan erat dengan prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat. Dalam negara hukum, setiap tindakan penguasaan dan pengelolaan tanah oleh negara maupun badan usaha milik negara harus memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak. Namun, ketimpangan posisi hukum antara PTPN II yang memiliki sertifikat HGU dengan masyarakat yang hanya mengandalkan penguasaan fisik menyebabkan perlindungan hukum menjadi tidak efektif.

Hukum positif cenderung memberikan keunggulan pembuktian kepada pemegang sertifikat, sementara klaim masyarakat sering kali diposisikan sebagai perbuatan melawan hukum atau penguasaan tanpa hak. Kondisi ini menunjukkan adanya problem struktural dalam sistem hukum pertanahan yang belum sepenuhnya responsif terhadap realitas sosial.³³

Sengketa tanah antara PTPN II dan masyarakat juga dipengaruhi oleh lemahnya mekanisme pengawasan terhadap penggunaan tanah HGU. Secara

³² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2018), hlm. 156.

³³ I Nyoman Nurjaya, "Keadilan Agraria dalam Perspektif Negara Hukum," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 25 No. 2, 2018, hlm. 243.

normatif, pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan evaluasi, pengawasan, dan bahkan pencabutan HGU apabila tanah tidak digunakan sesuai peruntukannya. Namun, lemahnya implementasi pengawasan menyebabkan tanah HGU tetap dipertahankan oleh perusahaan meskipun secara faktual tidak lagi produktif atau telah dikuasai masyarakat. Ketidaktegasan negara dalam menjalankan fungsi pengawasannya ini secara tidak langsung memperpanjang konflik agraria dan menempatkan masyarakat dalam posisi hukum yang tidak pasti.

Lebih jauh, aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II juga tidak dapat dilepaskan dari kebijakan reforma agraria yang dicanangkan oleh pemerintah. Reforma agraria bertujuan untuk menata ulang struktur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar lebih berkeadilan. Dalam konteks sengketa tanah di Deli Serdang, reforma agraria seharusnya menjadi instrumen hukum untuk menjembatani kepentingan negara, BUMN, dan masyarakat. Namun, implementasi reforma agraria sering kali menghadapi kendala yuridis, terutama ketika berhadapan dengan aset negara yang dikelola oleh BUMN seperti PTPN II. Ketegangan antara perlindungan aset negara dan tuntutan keadilan agraria masyarakat menjadi persoalan hukum yang kompleks dan memerlukan pendekatan kebijakan yang progresif.³⁴

Aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II yang memicu sengketa tanah dengan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang tidak hanya bersumber pada keberadaan HGU sebagai dasar hukum formal, tetapi juga pada penerapan asas fungsi sosial tanah, perlindungan hukum masyarakat, lemahnya pengawasan negara,

³⁴ Elza Syarief, *Reforma Agraria: Konsep dan Implementasi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020), hlm. 94.

serta belum optimalnya pelaksanaan reforma agraria. Keseluruhan aspek tersebut menunjukkan bahwa sengketa tanah bukan semata-mata persoalan administratif, melainkan persoalan yuridis struktural yang menuntut pembaruan pendekatan hukum agraria agar lebih responsif terhadap keadilan sosial dan realitas masyarakat lokal.

Pada praktik penegakan hukum pertanahan, keberadaan sertifikat HGU sering ditempatkan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna. Namun, pendekatan pembuktian yang menitikberatkan pada bukti tertulis semata berpotensi mengabaikan prinsip keadilan substantif, khususnya bagi masyarakat yang secara faktual telah menguasai dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu lama.

Hukum agraria Indonesia sejatinya mengakui keberadaan penguasaan fisik yang beritikad baik sebagai fakta hukum yang patut dipertimbangkan, terutama dalam konteks perlindungan hak-hak rakyat kecil. Ketika aparat penegak hukum dan lembaga administrasi pertanahan lebih mengedepankan legalitas formal tanpa menimbang realitas sosial, maka sengketa tanah cenderung berujung pada ketimpangan keadilan.³⁵

Aspek hukum lainnya yang memperkuat terjadinya sengketa adalah lemahnya pengaturan mengenai kewajiban sosial pemegang HGU. Meskipun secara normatif HGU mengandung kewajiban untuk menjaga fungsi sosial tanah, ketentuan tersebut sering kali tidak diikuti dengan mekanisme sanksi yang efektif. Dalam konteks PTPN II, penguasaan tanah dalam skala luas tanpa pemanfaatan optimal membuka ruang kritik yuridis mengenai penyalahgunaan hak. Ketika tanah tidak lagi produktif atau ditelantarkan, sementara masyarakat mengalami keterbatasan akses terhadap tanah,

³⁵ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2017), hlm. 132.

maka legitimasi hukum penguasaan tersebut menjadi dipertanyakan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan implementasinya di lapangan.

Lebih lanjut, konflik agraria antara PTPN II dan masyarakat juga dipengaruhi oleh kebijakan negara dalam melindungi aset badan usaha milik negara. Tanah HGU PTPN II sering dikualifikasikan sebagai aset negara yang harus dijaga keberadaannya. Namun, pendekatan perlindungan aset negara yang bersifat absolut berpotensi mengesampingkan hak-hak konstitusional masyarakat atas tanah dan penghidupan yang layak. Dalam perspektif hukum tata negara dan hukum agraria, perlindungan aset negara seharusnya tidak bertentangan dengan prinsip penghormatan terhadap hak asasi manusia dan keadilan sosial. Ketidakseimbangan dalam penerapan kedua kepentingan tersebut menjadi salah satu faktor yuridis yang memperparah sengketa tanah di Deli Serdang.

Pada konteks penyelesaian sengketa, aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II juga memengaruhi pola penanganan konflik oleh negara. Sengketa tanah kerap diperlakukan sebagai persoalan hukum perdata atau administrasi semata, sehingga mengabaikan dimensi struktural dan historisnya. Pendekatan hukum yang formalistik ini cenderung menghasilkan putusan atau kebijakan yang tidak menyentuh akar persoalan, sehingga konflik berulang di kemudian hari. Oleh karena itu, diperlukan penafsiran hukum agraria yang progresif, yang tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga pada keadilan dan kemanfaatan sosial bagi masyarakat.

Secara keseluruhan, pembahasan aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II menunjukkan bahwa sengketa tanah dengan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang merupakan refleksi dari problematika hukum agraria nasional yang belum sepenuhnya mampu menjawab dinamika sosial. Penguasaan tanah oleh badan usaha milik negara yang didukung legitimasi hukum formal perlu diimbangi dengan kebijakan hukum yang menjamin keadilan agraria, perlindungan hak masyarakat, serta pengelolaan tanah yang berkelanjutan. Tanpa pembaruan pendekatan hukum yang komprehensif, sengketa tanah akan terus menjadi persoalan laten yang menghambat tercapainya tujuan hukum agraria sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi.

Bahwa sengketa tanah antara PTPN II dan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang tidak dapat dipandang semata-mata sebagai konflik antara pemegang hak yang sah dengan pihak yang menguasai tanah tanpa hak. Konflik ini sesungguhnya merupakan refleksi dari persoalan struktural dalam sistem hukum agraria Indonesia yang masih menempatkan legalitas formal sebagai ukuran utama kepastian hukum, sementara realitas sosial dan historis penguasaan tanah oleh masyarakat belum sepenuhnya diakomodasi secara adil. Ketika hukum hanya berpijak pada dokumen yuridis tanpa mempertimbangkan fakta penguasaan sosial yang berlangsung lama, maka hukum berpotensi kehilangan fungsi utamanya sebagai instrumen keadilan sosial.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa mekanisme pemberian, perpanjangan, dan pengawasan Hak Guna Usaha masih menyisakan berbagai kelemahan. Negara melalui lembaga pertanahan belum sepenuhnya menjalankan fungsi pengendalian

dan evaluasi terhadap penggunaan tanah skala besar secara efektif. Tanah yang secara hukum berada dalam penguasaan badan usaha negara sering kali tetap dipertahankan meskipun tidak dimanfaatkan secara optimal atau bahkan telah lama dikuasai masyarakat. Ketidaktegasan negara dalam melakukan penataan ulang terhadap tanah-tanah tersebut mencerminkan adanya ketidakseimbangan antara perlindungan terhadap aset negara dan pemenuhan prinsip keadilan agraria bagi masyarakat.

Lebih jauh lagi, sengketa yang terus berulang menunjukkan bahwa pendekatan hukum yang bersifat administratif dan formalistik tidak lagi memadai untuk menyelesaikan konflik agraria yang kompleks. Penyelesaian sengketa tanah seharusnya tidak hanya berorientasi pada pembuktian hak secara yuridis, tetapi juga mempertimbangkan dimensi sosial, historis, dan ekonomi masyarakat yang telah lama bergantung pada tanah tersebut. Tanpa pendekatan yang lebih komprehensif dan responsif terhadap kondisi sosial, penyelesaian sengketa berpotensi hanya bersifat sementara dan tidak menyentuh akar persoalan.

Oleh karena itu, diperlukan pembaruan pendekatan dalam pengelolaan dan penguasaan tanah oleh negara maupun badan usaha milik negara. Negara perlu memperkuat mekanisme evaluasi terhadap tanah HGU, memastikan pelaksanaan fungsi sosial tanah, serta membuka ruang penataan kembali penguasaan tanah melalui kebijakan reforma agraria yang berkeadilan.

Sengketa tanah antara PTPN II dan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang seharusnya menjadi momentum bagi pemerintah untuk melakukan refleksi kritis terhadap praktik pengelolaan tanah skala besar, sehingga hukum agraria tidak hanya

menjamin kepastian hukum formal, tetapi juga mampu mewujudkan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi dan semangat Undang-Undang Pokok Agraria.

Pada praktik di Kabupaten Deli Serdang, aspek hukum tersebut justru menjadi salah satu pemicu utama timbulnya sengketa tanah dengan masyarakat. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara legalitas formal (*de jure*) dengan penguasaan faktual (*de facto*) di lapangan. Banyak tanah yang secara hukum berada dalam wilayah HGU PTPN II, tetapi secara nyata telah lama dikuasai, ditempati, bahkan dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai sumber kehidupan.

Berdasarkan hasil wawancara³⁶, salah satu faktor utama yang memicu munculnya klaim masyarakat adalah letak strategis tanah-tanah HGU PTPN II yang berada di kawasan berkembang atau semi-perkotaan. Tingginya aktivitas ekonomi, pembangunan infrastruktur, serta kebutuhan lahan untuk permukiman menyebabkan meningkatnya tekanan terhadap tanah-tanah perkebunan. Dalam kondisi ini, tanah yang sebelumnya difungsikan sebagai areal perkebunan menjadi sulit dipertahankan, sehingga memicu konflik kepentingan antara perusahaan dan masyarakat.

Aspek historis juga memiliki pengaruh yang sangat signifikan dalam memicu sengketa. Tanah-tanah yang saat ini dikuasai oleh PTPN II pada awalnya merupakan hasil konsesi antara kesultanan di Sumatera Timur dengan perusahaan-perusahaan kolonial Belanda, yang kemudian dinasionalisasi oleh pemerintah Indonesia pasca kemerdekaan. Meskipun secara hukum nasionalisasi tersebut sah, namun dalam realitas sosial masih terdapat kelompok masyarakat yang merasa memiliki

³⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

keterikatan historis terhadap tanah tersebut, bahkan menganggapnya sebagai tanah adat atau warisan leluhur.

Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II tidak berdiri sendiri, melainkan beririsan dengan dimensi sejarah yang belum sepenuhnya terselesaikan. Dengan kata lain, hukum positif yang memberikan legitimasi kepada PTPN II tidak sepenuhnya mampu menghapus klaim sosial-historis masyarakat, sehingga konflik menjadi bersifat laten dan terus berulang dari waktu ke waktu.

Lebih lanjut, faktor sosial-ekonomi masyarakat juga turut memperkuat terjadinya sengketa. Pertumbuhan penduduk yang pesat di wilayah Kabupaten Deli Serdang, disertai dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk tempat tinggal dan kegiatan ekonomi, menyebabkan masyarakat mulai menggarap atau bahkan menduduki lahan-lahan yang berada dalam wilayah HGU PTPN II. Dalam perspektif masyarakat, penguasaan tersebut sering kali dilakukan dengan itikad baik untuk memenuhi kebutuhan hidup, namun dalam perspektif hukum agraria, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai penguasaan tanpa hak.

Dari sudut pandang yuridis, konflik ini semakin kompleks karena adanya perbedaan dasar klaim antara para pihak. PTPN II mendasarkan penguasaannya pada sertifikat HGU sebagai bukti hak yang sah dan diakui negara, sementara masyarakat umumnya tidak memiliki bukti kepemilikan formal, melainkan hanya berdasarkan penguasaan fisik, sejarah penggarapan, atau bukti-bukti tidak tertulis lainnya. Perbedaan ini menimbulkan ketimpangan dalam pembuktian hukum, di mana posisi

perusahaan menjadi lebih kuat secara formal dibandingkan masyarakat.³⁷

Persoalan administrasi pertanahan juga menjadi faktor yang memperkeruh keadaan. Ketidaksesuaian antara data yuridis seperti peta HGU, surat ukur, dan buku tanah dengan kondisi faktual di lapangan menyebabkan terjadinya tumpang tindih penguasaan. Dalam beberapa kasus, tanah yang secara administratif masih tercatat sebagai HGU, ternyata telah berkembang menjadi kawasan permukiman atau pusat aktivitas masyarakat. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem pengawasan dan evaluasi terhadap penggunaan tanah oleh negara maupun pemegang hak.

Sengketa ini mencerminkan adanya konflik antara asas kepastian hukum dan asas keadilan sosial. Di satu sisi, negara berkewajiban menjamin kepastian hukum melalui pemberian HGU kepada PTPN II, namun di sisi lain, negara juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketika tanah yang secara hukum dikuasai oleh perusahaan tidak lagi sesuai dengan kondisi sosial masyarakat, maka penerapan hukum secara kaku justru berpotensi menimbulkan ketidakadilan.

Lebih kritis lagi, kondisi ini juga menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh PTPN II belum sepenuhnya mencerminkan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam UUPA. Tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, tetapi juga memiliki fungsi sosial yang harus memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar. Ketika tanah dikuasai dalam skala besar oleh perusahaan, sementara masyarakat di sekitarnya mengalami keterbatasan akses terhadap lahan, maka potensi

³⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

konflik menjadi tidak terhindarkan.

Bahwa aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II memang memiliki legitimasi yang kuat secara normatif, namun dalam praktiknya justru menjadi pemicu sengketa karena tidak selaras dengan realitas sosial, historis, dan ekonomi masyarakat di Kabupaten Deli Serdang. Sengketa yang terjadi bukan semata-mata disebabkan oleh pelanggaran hukum, melainkan lebih kepada ketidakharmonisan antara sistem hukum formal dengan dinamika kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan hukum yang lebih komprehensif dan berkeadilan, yang tidak hanya menekankan pada aspek legalitas, tetapi juga memperhatikan dimensi sosial dan historis sebagai bagian integral dalam penyelesaian konflik agraria.

Berdasarkan hasil wawancara dan praktik yang terjadi di lapangan, proses penyelesaian sengketa tanah oleh PTPN II sejatinya masih menyisakan berbagai persoalan mendasar yang belum terselesaikan secara komprehensif. Meskipun secara prosedural telah tersedia berbagai mekanisme penyelesaian, baik melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, namun secara substantif belum mampu menjawab akar konflik agraria yang bersifat struktural dan historis.³⁸

Salah satu persoalan utama yang terlihat adalah adanya kecenderungan dominasi pendekatan legal-formal dalam penyelesaian sengketa, di mana legitimasi hak atas tanah lebih banyak ditentukan oleh keberadaan dokumen hukum seperti HGU. Berdasarkan hasil wawancara, posisi ini menempatkan PTPN II dalam posisi yang relatif lebih kuat dibandingkan masyarakat, karena perusahaan memiliki bukti formal yang diakui oleh sistem hukum pertanahan. Sebaliknya, masyarakat yang

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

hanya mengandalkan penguasaan fisik atau sejarah penguasaan tanah sering kali tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara di hadapan hukum.³⁹

Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketimpangan antara *legal justice* (keadilan formal) dan *social justice* (keadilan substantif). Secara formal, penyelesaian melalui pengadilan memang memberikan kepastian hukum, tetapi dalam perspektif keadilan sosial, hasil tersebut belum tentu mencerminkan rasa keadilan yang hidup di masyarakat. Hal ini diperkuat oleh fakta bahwa dalam banyak kasus, putusan pengadilan tidak serta-merta mengakhiri konflik, melainkan justru berpotensi memunculkan konflik baru akibat adanya ketidakpuasan dari pihak yang kalah.

Lebih lanjut, hasil wawancara juga mengindikasikan bahwa mekanisme non-litigasi seperti mediasi belum dimanfaatkan secara optimal sebagai sarana penyelesaian yang berkeadilan. Mediasi yang dilakukan cenderung bersifat pragmatis dan situasional, dengan orientasi utama pada meredam konflik jangka pendek, bukan menyelesaikan akar permasalahan. Pemberian kompensasi dalam bentuk tali asih, misalnya, lebih mencerminkan pendekatan kompromi praktis dibandingkan solusi yang berorientasi pada keadilan jangka panjang. Dalam konteks ini, mediasi belum berfungsi sebagai instrumen rekonsiliasi yang mampu mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak secara seimbang.

Bahwa proses penyelesaian sengketa yang dilakukan masih bersifat reaktif, yaitu baru dilakukan setelah muncul klaim atau konflik di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara, belum terlihat adanya langkah preventif yang sistematis dari pihak

³⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

perusahaan maupun pemerintah untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan, seperti melalui penataan ulang penguasaan tanah, transparansi data pertanahan, atau pemberdayaan masyarakat di sekitar wilayah perkebunan. Akibatnya, konflik agraria cenderung berulang dan bersifat siklikal.

Dari perspektif hukum pertanahan nasional, kondisi ini juga mencerminkan adanya disharmoni antara norma hukum dengan realitas sosial. Sistem hukum yang terlalu menitikberatkan pada aspek administratif dan formal sering kali tidak mampu mengakomodasi dinamika penguasaan tanah di masyarakat yang bersifat kompleks. Berdasarkan hasil wawancara, banyak masyarakat yang secara faktual telah menguasai tanah dalam jangka waktu lama, namun tidak memiliki akses terhadap legalisasi hak, sehingga berada dalam posisi rentan ketika berhadapan dengan pihak yang memiliki legalitas formal.

Lebih jauh lagi, proses penyelesaian sengketa yang didominasi oleh jalur litigasi juga menunjukkan adanya keterbatasan dalam pendekatan hukum yang digunakan. Litigasi pada dasarnya bersifat menang-kalah (*win-lose solution*), sehingga kurang mampu menciptakan solusi yang bersifat inklusif dan berkelanjutan. Dalam konteks sengketa agraria yang melibatkan masyarakat luas, pendekatan seperti ini justru berpotensi memperdalam konflik sosial dan memperlebar jarak antara perusahaan dengan masyarakat.

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, dapat ditegaskan bahwa penyelesaian sengketa tanah oleh PTPN II masih memerlukan pembaruan pendekatan yang lebih progresif dan berorientasi pada keadilan substantif. Pendekatan yang tidak hanya menitikberatkan pada kepastian hukum semata, tetapi

juga memperhatikan aspek keadilan sosial, kemanfaatan, serta keberlanjutan hubungan antara perusahaan dan masyarakat. Hal ini penting agar penyelesaian sengketa tidak hanya bersifat formalistik, tetapi juga mampu menciptakan solusi yang adil, humanis, dan berkelanjutan.

Bahwa aspek hukum penguasaan tanah oleh PTPN II di Kabupaten Deli Serdang menjadi salah satu faktor utama yang memicu terjadinya sengketa tanah dengan masyarakat. Hal ini disebabkan oleh adanya perbedaan mendasar antara dasar penguasaan tanah secara yuridis formal yang dimiliki oleh perusahaan dengan penguasaan tanah secara faktual oleh masyarakat. PTPN II pada umumnya mendasarkan penguasaannya pada hak yang sah berupa HGU, yang secara hukum memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang diakui dalam sistem pertanahan nasional. Sementara itu, masyarakat sering kali mengklaim tanah berdasarkan penguasaan fisik yang telah berlangsung lama, bahkan secara turun-temurun, namun tidak didukung oleh bukti hukum formal yang memadai.

Perbedaan dasar penguasaan tersebut menimbulkan konflik normatif antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Dari perspektif hukum positif, penguasaan tanah oleh PTPN II dapat dinyatakan sah sepanjang didasarkan pada HGU yang masih berlaku. Namun, dari perspektif sosial, penguasaan tersebut sering kali dipandang tidak sepenuhnya adil oleh masyarakat yang merasa memiliki keterikatan historis dan ekonomis terhadap tanah yang disengketakan. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan yang lebih menitikberatkan pada legalitas formal belum sepenuhnya mampu mengakomodasi realitas sosial yang berkembang di masyarakat.

Selain itu, aspek lain yang turut memicu sengketa adalah kurangnya kejelasan batas wilayah, permasalahan perpanjangan atau pembaruan HGU, serta lemahnya pengawasan dan penataan administrasi pertanahan. Hal ini mengakibatkan munculnya ruang-ruang sengketa yang dimanfaatkan oleh berbagai pihak untuk mengajukan klaim atas tanah. Di sisi lain, minimnya akses masyarakat terhadap legalisasi hak atas tanah juga memperkuat posisi rentan masyarakat dalam menghadapi perusahaan yang memiliki kekuatan legal formal yang lebih kuat.

Bahwa sengketa tanah antara PTPN II dengan masyarakat di Kabupaten Deli Serdang tidak semata-mata merupakan persoalan hukum administratif, tetapi juga merupakan refleksi dari ketidakseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan sosial. Oleh karena itu, diperlukan suatu pendekatan hukum yang lebih komprehensif dan responsif terhadap kondisi sosial masyarakat, agar penguasaan tanah tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil dan dapat diterima oleh seluruh pihak yang berkepentingan.

B. Kendala Yuridis Yang Dihadapi Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan PT Perkebunan Nusantara II

Sengketa tanah antara masyarakat dengan PT Perkebunan Nusantara II di Kabupaten Deli Serdang tidak hanya disebabkan oleh perbedaan klaim atas penguasaan tanah, tetapi juga dipengaruhi oleh berbagai kendala yuridis yang muncul dalam proses penyelesaiannya. Kendala tersebut berkaitan dengan kompleksitas sistem hukum pertanahan di Indonesia yang melibatkan berbagai norma hukum, kelembagaan, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang belum sepenuhnya

efektif. Dalam praktiknya, proses penyelesaian sengketa tanah sering menghadapi hambatan yang bersumber dari aspek regulasi, pembuktian hukum, kelembagaan, maupun koordinasi antar instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan.

Salah satu kendala yuridis yang utama dalam penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan PTPN II adalah adanya perbedaan dasar hukum yang digunakan oleh para pihak dalam mengklaim penguasaan tanah. PTPN II sebagai badan usaha milik negara mendasarkan penguasaannya pada HGU yang diberikan oleh negara melalui mekanisme administrasi pertanahan. HGU merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam hukum agraria nasional dan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengusahakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan pertanian, perkebunan, atau usaha lainnya yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah. Keberadaan HGU tersebut memberikan legitimasi hukum formal yang kuat bagi perusahaan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang berada dalam wilayah konsesi perkebunan.⁴⁰

Masyarakat yang mengklaim tanah tersebut umumnya tidak memiliki bukti hak dalam bentuk sertifikat yang diakui oleh sistem administrasi pertanahan nasional. Klaim masyarakat sering kali didasarkan pada penguasaan fisik yang telah berlangsung lama, pemanfaatan tanah secara turun-temurun, atau keberadaan permukiman yang telah berkembang dalam waktu yang cukup lama. Dalam perspektif hukum positif, kondisi tersebut menimbulkan kesulitan dalam proses pembuktian hak karena sistem hukum pertanahan Indonesia pada umumnya lebih

⁴⁰ Sugi Asadi dan Ruhadini, "Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) terhadap Tanah Negara dalam Perspektif Keadilan Agraria," *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 3 No. 5, 2024, hlm. 237.

menekankan pada bukti tertulis berupa sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan atau penguasaan tanah. Akibatnya, masyarakat yang hanya memiliki bukti penguasaan fisik sering kali berada pada posisi yang lebih lemah dalam proses penyelesaian sengketa secara yuridis.⁴¹

Kendala yuridis lainnya berkaitan dengan adanya tumpang tindih pengaturan dalam sistem hukum pertanahan. Dalam praktik penyelesaian sengketa tanah, berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tanah sering kali memiliki ruang interpretasi yang berbeda-beda. Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pelaksana mengenai Hak Guna Usaha, kebijakan reforma agraria, serta peraturan mengenai penataan ruang dapat memiliki implikasi hukum yang berbeda terhadap status suatu bidang tanah. Ketidaksinkronan antara berbagai regulasi tersebut sering menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menentukan pihak yang memiliki hak atas tanah yang disengketakan.⁴²

Kendala yuridis juga muncul dari keterbatasan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang tersedia dalam sistem hukum Indonesia. Penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu jalur litigasi melalui pengadilan dan jalur non-litigasi melalui mediasi atau mekanisme administratif pada lembaga pertanahan. Namun dalam praktiknya, kedua mekanisme tersebut memiliki berbagai keterbatasan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan sering memerlukan waktu yang panjang, biaya yang besar, serta proses pembuktian

⁴¹ Irischa Aulia Pancarani dan Ridha Wahyuni, "Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah Masyarakat Desa Pakel: Penelusuran Legal Standing Akta 1929 dalam Sengketa Tanah dengan PT. Bumi Sari," *Tunas Agraria*, Vol. 6 No. 2, 2023, hlm. 113

⁴² Aldi Sajjan dan Ardan Alif, "Sengketa Pertanahan dan Peran Peradilan Tata Usaha Negara dalam Penyelesaiannya: Analisis Hukum Agraria," *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 3 No. 4, 2024, hlm. 190

yang kompleks. Di sisi lain, penyelesaian melalui mediasi atau mekanisme administratif sering kali tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang kuat sehingga hasilnya tidak selalu dapat diterima atau dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa.⁴³

Kendala yuridis yang lain berkaitan dengan persoalan administrasi pertanahan, khususnya mengenai akurasi data dan pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai status dan batas-batas tanah. Namun dalam praktiknya, masih terdapat berbagai permasalahan dalam sistem administrasi pertanahan, seperti ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi faktual di lapangan, kesalahan dalam pengukuran batas tanah, maupun keterlambatan dalam proses pendaftaran tanah oleh masyarakat. Kondisi tersebut dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih klaim atas suatu bidang tanah dan memperumit proses penyelesaian sengketa.⁴⁴

Pada konteks sengketa antara masyarakat dan PTPN II, persoalan administrasi pertanahan juga sering berkaitan dengan keberadaan tanah-tanah eks HGU yang masa berlakunya telah berakhir atau sedang dalam proses perpanjangan. Tanah yang masa HGU-nya telah berakhir secara hukum kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Namun dalam praktiknya, proses penetapan status tanah tersebut tidak selalu berlangsung secara cepat dan jelas. Ketidakjelasan status hukum tanah eks HGU dapat menimbulkan interpretasi yang berbeda antara masyarakat dan pihak

⁴³ Sugi Asadi dan Ruhadini, "Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) terhadap Tanah Negara dalam Perspektif Keadilan Agraria," *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 3 No. 5, 2024, hlm. 239.

⁴⁴ Irischa Aulia Pancarani dan Ridha Wahyuni, "Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah Masyarakat Desa Pakel: Penelusuran Legal Standing Akta 1929 dalam Sengketa Tanah dengan PT. Bumi Sari," *Tunas Agraria*, Vol. 6 No. 2, 2023, hlm. 118

perusahaan mengenai hak penguasaan atas tanah tersebut.⁴⁵

Kendala yuridis juga muncul dari lemahnya mekanisme pengawasan terhadap penggunaan tanah oleh pemegang Hak Guna Usaha. Secara normatif, pemegang HGU memiliki kewajiban untuk menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan serta memperhatikan fungsi sosial tanah. Apabila tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara optimal atau ditelantarkan, maka negara memiliki kewenangan untuk melakukan evaluasi, penertiban, bahkan pencabutan hak atas tanah tersebut. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan pengawasan terhadap penggunaan tanah HGU sering kali tidak berjalan secara efektif. Kondisi ini dapat menyebabkan tanah yang tidak lagi dimanfaatkan secara produktif tetap berada dalam penguasaan perusahaan, sementara masyarakat di sekitarnya mengalami keterbatasan akses terhadap tanah.⁴⁶

Selanjutnya kendala yuridis lain yang tidak kalah penting adalah adanya ketidakseimbangan posisi hukum antara perusahaan besar dan masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa tanah. PTPN II sebagai badan usaha milik negara memiliki akses yang lebih besar terhadap sumber daya hukum, termasuk kemampuan untuk memperoleh bantuan hukum, melakukan pembuktian administrasi, serta mengakses mekanisme hukum yang tersedia. Sebaliknya, masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah sering menghadapi keterbatasan dalam memahami prosedur hukum, memperoleh bantuan hukum yang memadai, serta mengakses lembaga-

⁴⁵ Muhammad Farhan Gibran, FX Sumarja, dan Sepriyadi Adhan, "Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) di Ibu Kota Nusantara dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria dan Pembangunan Ekonomi Nasional," *SIBATIK Journal*, Vol. 4 No. 6, 2025, hlm. 1502.

⁴⁶ Rachman Maulana Kafrawi, Bambang Ariyanto, dan Nikmah Mentari, "Tanggung Gugat terhadap Penyalahgunaan Hak Guna Usaha pada Lahan Perkebunan," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 29 No. 3, 2022, hlm. 640.

lembaga yang berwenang dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Ketimpangan tersebut secara tidak langsung memengaruhi posisi tawar para pihak dalam proses penyelesaian sengketa.⁴⁷

Selanjutnya, kendala yuridis juga berkaitan dengan belum optimalnya implementasi kebijakan reforma agraria dalam menyelesaikan konflik pertanahan. Reforma agraria pada dasarnya bertujuan untuk menata kembali struktur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar lebih berkeadilan. Kebijakan ini diharapkan dapat menjadi instrumen untuk menyelesaikan konflik agraria yang terjadi antara masyarakat dengan perusahaan atau negara. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan reforma agraria sering menghadapi berbagai hambatan, terutama dalam menentukan objek tanah yang dapat dijadikan sebagai Tanah Objek Reforma Agraria (TORA), khususnya ketika tanah tersebut merupakan aset negara yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara.⁴⁸

Kendala yuridis tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan PTPN II tidak dapat dilakukan hanya melalui pendekatan hukum formal semata. Kompleksitas regulasi, lemahnya koordinasi antar lembaga, serta ketimpangan posisi hukum antara para pihak menyebabkan proses penyelesaian sengketa menjadi panjang dan sering kali tidak memberikan kepastian hukum yang memadai. Oleh karena itu, diperlukan upaya pembaruan dalam sistem penyelesaian sengketa pertanahan yang lebih responsif terhadap realitas sosial serta mampu

⁴⁷ Aldi Sajjan dan Ardan Alif, "Sengketa Pertanahan dan Peran Peradilan Tata Usaha Negara dalam Penyelesaiannya: Analisis Hukum Agraria," *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 3 No. 4, 2024, hlm. 194

⁴⁸ Dewi Kemala Sari dan Adiguna Kharismawan, "Eksistensi Hak Pengelolaan Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja di Kota Palu dan Kabupaten Donggala," *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13 No. 2, 2024, hlm. 87.

menjembatani kepentingan negara, perusahaan, dan masyarakat secara adil.

Pada penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan PTPN II di Kabupaten Deli Serdang mencerminkan adanya problematika struktural dalam sistem hukum pertanahan nasional. Permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek normatif mengenai keberadaan Hak Guna Usaha, tetapi juga menyangkut kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, mekanisme penyelesaian sengketa, serta implementasi kebijakan reforma agraria. Tanpa adanya pembaruan dalam kerangka hukum dan kelembagaan pertanahan, sengketa tanah antara masyarakat dan perusahaan perkebunan berpotensi terus berulang dan menjadi hambatan dalam mewujudkan keadilan agraria sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi.

Penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II di Kabupaten Deli Serdang tidak hanya menghadapi persoalan faktual di lapangan, tetapi juga dihadapkan pada berbagai kendala yuridis yang kompleks. Kendala-kendala ini pada dasarnya bersumber dari ketidaksempurnaan sistem hukum pertanahan itu sendiri, disharmoni regulasi, serta ketimpangan posisi hukum para pihak yang bersengketa.

Salah satu kendala yuridis yang paling dominan adalah ketimpangan kekuatan alat bukti antara PTPN II dan masyarakat. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, sertifikat HGU yang dimiliki oleh PTPN II merupakan alat bukti yang kuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam ketentuan pendaftaran tanah. Sebaliknya, masyarakat pada umumnya hanya memiliki bukti penguasaan fisik, riwayat penggarapan, atau bahkan hanya pengakuan lisan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai dalam proses pembuktian di pengadilan.

Praktik penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II di Kabupaten Deli Serdang, kendala yuridis yang muncul tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga terkonfirmasi secara empiris melalui hasil wawancara dengan pihak terkait. Temuan wawancara menunjukkan bahwa kendala hukum yang dihadapi bersifat kompleks, melibatkan aspek pembuktian, praktik peradilan, hingga adanya intervensi pihak luar.

Salah satu kendala yuridis utama adalah adanya praktik penyalahgunaan hukum oleh pihak-pihak tertentu, yang dalam wawancara disebut sebagai bagian dari fenomena “mafia tanah”. Narasumber menyatakan bahwa:⁴⁹

“perkara-perkara yang dihadapi oleh PTPN II didalangi oleh mafia tanah yang ingin memiliki aset tanah PTPN II dengan cara-cara melawan hukum”

Pernyataan ini menunjukkan bahwa sengketa tanah tidak selalu murni lahir dari konflik hak antara masyarakat dengan perusahaan, tetapi juga dipengaruhi oleh aktor-aktor yang memanfaatkan celah hukum untuk kepentingan tertentu. Secara yuridis, kondisi ini menjadi kendala serius karena proses penyelesaian sengketa harus berhadapan dengan praktik manipulasi hukum, seperti rekayasa dokumen atau gugatan yang tidak didasarkan pada itikad baik.

Kendala berikutnya adalah adanya pemalsuan atau manipulasi dokumen sebagai alat bukti dalam proses peradilan. Dalam wawancara dijelaskan bahwa:

“tidak jarang klaim atas tanah PTPN II dilakukan dengan memalsukan dokumen kepemilikan yang kemudian dijadikan dasar gugatan di pengadilan”

Hal ini menjadi persoalan yuridis yang sangat krusial karena dalam sistem hukum perdata, alat bukti tertulis memiliki kedudukan yang sangat penting. Ketika

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

dokumen yang diajukan ternyata tidak sah atau dipalsukan, maka proses pembuktian menjadi bias dan berpotensi menghasilkan putusan yang tidak mencerminkan keadaan sebenarnya. Kondisi ini juga menjelaskan mengapa dalam beberapa kasus PTPN II dapat mengalami kekalahan di pengadilan meskipun secara formal memiliki HGU yang sah.

Selain itu, kendala yuridis juga muncul dari peran aparat penegak hukum (APH) yang meskipun strategis, namun terbatas pada aspek formal. Berdasarkan hasil wawancara:⁵⁰

“APH memiliki peran strategis dalam mendukung PTPN II... sepanjang tanah tersebut merupakan bagian dari HGU PTPN II”

Artinya, aparat penegak hukum hanya dapat bertindak jika status hukum tanah telah jelas sebagai bagian dari HGU. Namun dalam kondisi sengketa, di mana status tersebut masih diperdebatkan, maka ruang gerak APH menjadi terbatas. Hal ini menunjukkan adanya kendala struktural dalam penegakan hukum agraria, di mana aparat tidak dapat secara optimal menyelesaikan konflik sebelum ada kepastian hukum dari pengadilan.

Kendala lain yang tidak kalah penting adalah intervensi pihak ketiga, seperti organisasi masyarakat, LSM, maupun aktor politik. Dalam wawancara disebutkan bahwa:⁵¹

“dalam penyelesaian sengketa tanah, terdapat intervensi yang tidak langsung dari organisasi masyarakat, LSM atau elit politik”

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

⁵¹ Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

Intervensi ini sering kali memperkeruh proses penyelesaian sengketa, karena membawa kepentingan di luar aspek hukum. Secara yuridis, hal ini menjadi kendala karena proses penyelesaian sengketa tidak lagi murni berdasarkan hukum, tetapi dipengaruhi oleh tekanan sosial dan politik.

Selanjutnya, kendala juga berkaitan dengan tingkat kesadaran hukum masyarakat yang bersifat paradoksal. Di satu sisi, masyarakat dinilai cukup sadar hukum, namun di sisi lain justru memanfaatkan jalur hukum untuk memperkuat klaim yang tidak selalu sah. Hal ini tergambar dari pernyataan:⁵²

“masyarakat sangat sadar akan hukum, namun tidak jarang klaim dilakukan dengan memalsukan dokumen dan diajukan ke pengadilan”

Kondisi ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum tidak selalu berbanding lurus dengan kepatuhan terhadap hukum. Dalam konteks ini, hukum justru dijadikan alat untuk melegitimasi klaim yang bermasalah, sehingga memperpanjang proses sengketa.

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif PTPN II memiliki dasar hukum yang kuat melalui HGU, namun dalam praktik peradilan hasilnya tidak selalu berpihak pada perusahaan. Ini menjadi kendala yuridis karena mencerminkan adanya ketidakpastian hukum (*legal uncertainty*) dalam penyelesaian sengketa tanah.

Selain itu, dari aspek administratif, meskipun secara umum PTPN II memiliki legalitas berupa sertifikat HGU, namun dalam beberapa kasus masih terdapat tanah yang hanya didasarkan pada Surat Keputusan (SK) tanpa sertifikat. Kondisi ini berpotensi menjadi celah dalam sengketa, karena dapat dipersoalkan dalam proses

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Andi Pratama, Manajer Agraria PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 15 Januari 2026 di Deli Serdang.

pembuktian di pengadilan.

Seluruh kendala yuridis tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II tidak hanya menghadapi persoalan hukum positif, tetapi juga persoalan praktik hukum (*law in action*). Hukum yang seharusnya menjadi instrumen penyelesaian konflik justru sering kali menjadi arena konflik baru, terutama ketika digunakan secara tidak jujur oleh pihak-pihak tertentu.

Bahwa kendala yuridis dalam penyelesaian sengketa tanah ini meliputi adanya mafia tanah, pemalsuan dokumen, keterbatasan peran aparat penegak hukum, intervensi pihak ketiga, penyalahgunaan kesadaran hukum masyarakat, serta ketidakpastian putusan pengadilan. Keseluruhan kendala tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan masih memiliki kelemahan mendasar, sehingga diperlukan pembaruan yang tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga menyentuh aspek penegakan hukum dan integritas aparat.

Bahwa kendala yuridis dalam proses penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II di Kabupaten Deli Serdang bersifat kompleks dan multidimensional, yang tidak hanya berkaitan dengan aspek normatif hukum, tetapi juga dipengaruhi oleh praktik administrasi pertanahan dan realitas sosial di lapangan. Salah satu kendala utama terletak pada adanya perbedaan dasar pembuktian antara kedua belah pihak, di mana PTPN II memiliki kekuatan hukum formal berupa HGU, sedangkan masyarakat umumnya hanya mengandalkan penguasaan fisik tanpa didukung dokumen legal yang kuat. Kondisi ini menyebabkan terjadinya ketimpangan dalam proses pembuktian di hadapan hukum.

Kendala yuridis juga muncul akibat ketidakjelasan data dan administrasi pertanahan, seperti tumpang tindih lahan, ketidakakuratan peta bidang tanah, serta permasalahan dalam perpanjangan atau pembaruan HGU. Hal ini memperbesar potensi konflik karena membuka ruang bagi munculnya klaim yang saling bertentangan. Di sisi lain, sistem hukum pertanahan yang cenderung menitikberatkan pada bukti formal menyebabkan masyarakat yang tidak memiliki akses terhadap legalisasi hak atas tanah berada dalam posisi yang kurang diuntungkan.

Kendala lainnya adalah panjangnya proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, yang memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit. Meskipun putusan pengadilan memberikan kepastian hukum, namun dalam praktiknya sering kali tidak mampu menyelesaikan konflik secara menyeluruh, karena tidak selalu diikuti dengan penerimaan sosial oleh masyarakat. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara penyelesaian secara yuridis dengan realitas sosial di lapangan.

Kendala yuridis dalam penyelesaian sengketa tanah antara PTPN II dan masyarakat tidak hanya terletak pada kelemahan regulasi, tetapi juga pada implementasi hukum yang belum mampu mengakomodasi kepentingan para pihak secara seimbang. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan dalam pendekatan penyelesaian sengketa yang tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum formal, tetapi juga memperhatikan keadilan substantif dan kondisi sosial masyarakat, agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara lebih efektif, adil, dan berkelanjutan.

C. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Dilakukan Oleh PT Perkebunan Nusantara II Untuk Mengatasi Klaim Dari Masyarakat

Penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya dapat dilakukan melalui dua mekanisme utama, yaitu jalur non-litigasi dan jalur litigasi. Pendekatan non-litigasi umumnya lebih diutamakan dalam sengketa pertanahan karena dianggap mampu mengakomodasi kepentingan para pihak secara lebih fleksibel dan berorientasi pada tercapainya kesepakatan bersama. Dalam konteks sengketa tanah yang melibatkan badan usaha negara seperti PTPN II, pendekatan ini menjadi penting mengingat konflik yang terjadi tidak hanya bersifat yuridis, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan ekonomi yang kompleks.

Secara umum, proses penyelesaian sengketa dimulai dari tahap identifikasi dan verifikasi terhadap objek tanah yang disengketakan. Tahapan ini melibatkan penelusuran dokumen hukum seperti HGU peta bidang tanah, serta data administrasi pertanahan lainnya guna memastikan status hukum tanah tersebut. Verifikasi ini penting untuk menentukan posisi hukum para pihak serta menjadi dasar dalam proses penyelesaian selanjutnya.

Setelah tahap verifikasi, langkah berikutnya adalah penyelesaian melalui mekanisme musyawarah dan mediasi. Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa alternatif yang difasilitasi oleh pihak ketiga, seperti pemerintah daerah atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam praktiknya, mediasi bertujuan untuk mempertemukan kepentingan para pihak serta mencari solusi yang dapat diterima bersama, seperti pemberian kompensasi, pengaturan ulang pemanfaatan lahan, atau bentuk kerja sama lainnya. Pendekatan ini dinilai lebih efektif dalam menjaga stabilitas sosial serta mencegah eskalasi konflik di

masyarakat.

Tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dilanjutkan melalui jalur litigasi di pengadilan. Jalur ini menitikberatkan pada pembuktian hukum formal, di mana pihak yang memiliki bukti hak yang sah secara yuridis akan memperoleh perlindungan hukum. Bagi PTPN II, HGU menjadi dasar utama dalam mempertahankan hak atas tanah yang disengketakan.

Penyelesaian melalui jalur litigasi sering kali menghadapi keterbatasan, terutama dalam hal efektivitas penyelesaian konflik secara menyeluruh. Putusan pengadilan memang memberikan kepastian hukum, namun tidak selalu mampu menyelesaikan konflik sosial yang terjadi di lapangan. Oleh karena itu, dalam perkembangan hukum agraria modern, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya berorientasi pada aspek legal formal, tetapi juga harus mempertimbangkan keadilan substantif dan kondisi sosial masyarakat.⁵³

Proses penyelesaian sengketa tanah oleh PTPN II pada prinsipnya mencerminkan kombinasi antara pendekatan hukum formal dan pendekatan sosial. Keberhasilan penyelesaian sengketa sangat bergantung pada kemampuan para pihak dalam mengintegrasikan kedua pendekatan tersebut secara seimbang, sehingga tidak hanya menghasilkan kepastian hukum, tetapi juga keadilan dan keberterimaan sosial.

Sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II di Kabupaten Deli Serdang merupakan salah satu bentuk konflik agraria yang memiliki dimensi hukum, sosial, dan administratif yang kompleks. Dalam menghadapi berbagai klaim masyarakat

⁵³ Noer Fauzi Rachman, *Land Reform dan Gerakan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: INSIST Press, 2016), hlm. 167.

terhadap tanah yang berada dalam wilayah HGU, PTPN II sebagai badan usaha milik negara melakukan berbagai langkah penyelesaian sengketa yang bertujuan untuk mempertahankan kepastian hukum atas hak penguasaan tanah sekaligus meredam konflik sosial yang berkembang di masyarakat. Proses penyelesaian sengketa tersebut umumnya dilakukan melalui beberapa mekanisme yang melibatkan jalur administratif, mediasi, serta jalur litigasi melalui lembaga peradilan.

Salah satu langkah yang sering ditempuh oleh PTPN II dalam menghadapi klaim masyarakat adalah melalui pendekatan administratif dengan melibatkan instansi pemerintah yang berwenang di bidang pertanahan, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks ini, perusahaan dapat mengajukan klarifikasi status hukum tanah yang disengketakan berdasarkan dokumen administrasi pertanahan yang dimilikinya, seperti sertifikat HGU, peta bidang tanah, serta dokumen pengukuran yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Melalui mekanisme ini, BPN berperan sebagai lembaga yang memiliki kewenangan untuk melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah, termasuk menilai apakah klaim masyarakat memiliki dasar hukum yang kuat atau tidak.⁵⁴

Selanjutnya selain melalui mekanisme administratif, PTPN II juga sering melakukan pendekatan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, khususnya melalui proses mediasi. Mediasi merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama antara para pihak tanpa melalui proses peradilan yang panjang dan kompleks. Dalam praktiknya, mediasi sengketa tanah biasanya difasilitasi oleh pemerintah daerah, kantor pertanahan, atau lembaga

⁵⁴ Maria S.W. Sumardjono, "Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Perspektif Reforma Agraria," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 2, 2018, hlm. 142.

lain yang memiliki kewenangan dalam penyelesaian konflik agraria. Melalui proses mediasi tersebut, para pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan klaim dan argumentasi hukum masing-masing serta mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Pendekatan mediasi dalam sengketa tanah antara PTPN II dan masyarakat memiliki peran penting karena konflik agraria tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum formal, tetapi juga berkaitan dengan dimensi sosial dan ekonomi masyarakat yang menggantungkan hidupnya pada tanah tersebut. Dalam banyak kasus, mediasi digunakan sebagai sarana untuk mencari solusi yang bersifat kompromi, misalnya melalui pengaturan ulang penggunaan lahan, pemberian kompensasi, atau program kemitraan antara perusahaan dan masyarakat. Pendekatan ini dipandang lebih efektif dalam meredam konflik sosial dibandingkan dengan penyelesaian melalui jalur litigasi yang sering kali menimbulkan ketegangan baru di tingkat masyarakat.⁵⁵

Upaya penyelesaian melalui jalur administratif maupun mediasi tidak menghasilkan kesepakatan, PTPN II dapat menempuh jalur litigasi melalui lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan merupakan mekanisme hukum yang memberikan kepastian mengenai status hak atas tanah yang disengketakan. Dalam proses litigasi, para pihak yang bersengketa harus membuktikan dasar hukum atas klaim yang mereka ajukan melalui alat bukti yang diakui oleh hukum, seperti sertifikat tanah, dokumen administrasi pertanahan, maupun bukti penguasaan fisik atas tanah. Dalam konteks ini, keberadaan sertifikat Hak Guna Usaha yang dimiliki oleh PTPN II sering kali menjadi alat bukti yang

⁵⁵ Suparjo Sujadi, "Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 50 No. 1, 2020, hlm. 98.

memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam proses pembuktian di pengadilan.⁵⁶

Selanjutnya, selain melalui pengadilan umum, sengketa pertanahan yang berkaitan dengan keputusan administratif pemerintah juga dapat diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Jalur ini biasanya ditempuh apabila sengketa yang terjadi berkaitan dengan keputusan administrasi pertanahan yang dikeluarkan oleh pemerintah, misalnya terkait penerbitan sertifikat HGU atau keputusan mengenai status tanah tertentu. Melalui mekanisme ini, pengadilan memiliki kewenangan untuk menilai apakah keputusan administrasi yang dikeluarkan oleh pemerintah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak.

Pada beberapa kasus sengketa agraria, PTPN II juga melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah serta lembaga terkait dalam rangka mencari solusi yang lebih komprehensif terhadap konflik tanah yang terjadi. Pemerintah daerah sering berperan sebagai mediator dalam proses dialog antara perusahaan dan masyarakat, terutama ketika konflik yang terjadi telah berkembang menjadi persoalan sosial yang melibatkan banyak pihak. Melalui pendekatan ini, penyelesaian sengketa tidak hanya difokuskan pada aspek hukum semata, tetapi juga mempertimbangkan stabilitas sosial dan kepentingan pembangunan daerah.

Penyelesaian sengketa tanah juga dapat dilakukan melalui program kebijakan agraria yang dijalankan oleh pemerintah, seperti program reforma agraria atau redistribusi tanah. Dalam kerangka kebijakan tersebut, tanah-tanah yang tidak lagi

⁵⁶ Arie Sukanti Hutagalung dan Gunawan Widjaja, "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Guna Usaha dalam Sengketa Pertanahan," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 26 No. 2, 2019, hlm. 235.

dimanfaatkan secara optimal oleh pemegang hak dapat menjadi objek penataan kembali untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tanah. Dalam beberapa kasus, penyelesaian konflik agraria melalui program reforma agraria dipandang sebagai salah satu alternatif yang dapat memberikan solusi yang lebih berkeadilan bagi masyarakat tanpa mengabaikan kepentingan hukum pemegang hak atas tanah.

Mekanisme penyelesaian sengketa telah tersedia, dalam praktiknya proses penyelesaian konflik tanah antara PTPN II dan masyarakat tidak selalu berjalan secara cepat dan efektif. Kompleksitas klaim yang diajukan oleh masyarakat, keterbatasan data administrasi pertanahan, serta adanya perbedaan kepentingan antara para pihak sering kali menyebabkan proses penyelesaian sengketa berlangsung dalam waktu yang panjang. Selain itu, dinamika sosial di tingkat masyarakat juga dapat memengaruhi jalannya proses penyelesaian sengketa, terutama apabila konflik yang terjadi telah berkembang menjadi persoalan kolektif yang melibatkan kelompok masyarakat dalam jumlah besar.

Secara keseluruhan, proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh PTPN II dalam menghadapi klaim masyarakat mencerminkan upaya untuk menjaga kepastian hukum atas hak penguasaan tanah sekaligus meredam konflik sosial yang muncul di masyarakat. Pendekatan yang dilakukan melalui jalur administratif, mediasi, maupun litigasi menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa agraria memerlukan mekanisme yang bersifat multidimensional dan melibatkan berbagai lembaga yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan. Namun demikian, efektivitas dari setiap mekanisme tersebut sangat bergantung pada kemampuan para pihak untuk membangun komunikasi yang konstruktif serta komitmen pemerintah

dalam menegakkan prinsip keadilan agraria dalam pengelolaan sumber daya tanah.

Penyelesaian sengketa tanah antara PTPN II dan masyarakat tidak hanya menjadi tanggung jawab perusahaan sebagai pemegang HGU, tetapi juga merupakan tanggung jawab negara sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah. Negara perlu memastikan bahwa setiap proses penyelesaian sengketa dilakukan secara adil, transparan, dan berlandaskan pada prinsip hukum agraria yang menjamin keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan sosial bagi masyarakat.

Proses penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PTPN II di Kabupaten Deli Serdang pada praktiknya menunjukkan adanya pola penyelesaian yang bertahap dan berlapis, yang tidak hanya mengandalkan mekanisme hukum formal, tetapi juga memanfaatkan pendekatan non-litigasi yang bersifat persuasif. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, diketahui bahwa PTPN II dalam menghadapi klaim masyarakat tidak serta-merta menempuh jalur pengadilan, melainkan terlebih dahulu mengupayakan penyelesaian melalui komunikasi langsung dan mediasi dengan melibatkan pihak-pihak terkait.

Tahap awal penyelesaian sengketa umumnya dilakukan melalui jalur non-litigasi, yang diwujudkan dalam bentuk dialog, negosiasi, dan mediasi antara pihak perusahaan dengan masyarakat yang mengklaim tanah. Dalam praktiknya, mediasi ini sering difasilitasi oleh pemerintah daerah atau instansi yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan. Berdasarkan hasil wawancara, pendekatan ini dilakukan sebagai upaya untuk meredam konflik serta mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang

dan berbiaya tinggi.

Proses mediasi tersebut, PTPN II cenderung membuka ruang komunikasi dengan masyarakat guna mengetahui dasar klaim yang diajukan, baik yang didasarkan pada penguasaan fisik maupun alasan historis. Di sisi lain, perusahaan tetap berpegang pada legalitas formal berupa HGU yang dimilikinya sebagai dasar utama dalam mempertahankan hak atas tanah. Dalam beberapa kasus yang terungkap melalui wawancara, mediasi dapat menghasilkan kesepakatan, terutama ketika disertai dengan pemberian kompensasi kepada masyarakat. Kompensasi tersebut biasanya diberikan dalam bentuk tali asih atas tanaman atau bangunan yang berada di atas tanah yang disengketakan, sebagai bentuk penyelesaian praktis tanpa mengubah status kepemilikan tanah secara yuridis.

Hasil wawancara⁵⁷ juga menunjukkan bahwa penyelesaian melalui jalur non-litigasi tidak selalu berhasil. Perbedaan kepentingan yang cukup tajam antara perusahaan dan masyarakat sering kali menjadi hambatan utama dalam mencapai kesepakatan. Masyarakat cenderung menginginkan pengakuan atas hak atas tanah yang mereka kuasai secara turun-temurun, sedangkan perusahaan berpegang pada bukti hukum formal yang dimilikinya. Kondisi ini menyebabkan mediasi dalam banyak kasus tidak mencapai titik temu, sehingga sengketa berlanjut ke tahap berikutnya.

Apabila upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi tidak berhasil, maka PTPN II akan menempuh jalur litigasi melalui pengadilan. Berdasarkan hasil wawancara, jalur litigasi merupakan mekanisme yang cukup sering digunakan dalam

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Hartono, S.H., Kepala Bagian Hukum PT Perkebunan Nusantara II, pada tanggal 12 Januari 2026 di Kantor PTPN II, Kabupaten Deli Serdang.

penyelesaian sengketa tanah, baik karena perusahaan yang mengajukan gugatan maupun karena masyarakat yang membawa perkara ke pengadilan. Jalur ini dipilih karena dianggap mampu memberikan kepastian hukum melalui putusan yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan eksekutorial.

Pada proses litigasi, masing-masing pihak mengajukan alat bukti untuk memperkuat posisinya. PTPN II umumnya mengandalkan dokumen hukum seperti sertifikat HGU, peta bidang tanah, serta dokumen administratif lainnya sebagai dasar pembuktian. Sementara itu, masyarakat lebih banyak mengandalkan bukti penguasaan fisik, kesaksian, serta riwayat penguasaan tanah secara turun-temurun. Berdasarkan hasil wawancara, posisi perusahaan dalam proses litigasi cenderung lebih kuat karena didukung oleh bukti formal yang diakui dalam sistem hukum pertanahan.

Meskipun jalur litigasi mampu memberikan kepastian hukum, hasil wawancara menunjukkan bahwa penyelesaian melalui pengadilan tidak selalu menyelesaikan konflik secara menyeluruh. Putusan pengadilan memang dapat menentukan pihak yang berhak secara hukum, tetapi dalam praktiknya sering kali tidak diikuti dengan penerimaan secara sosial oleh masyarakat. Hal ini menyebabkan konflik tetap berlanjut di lapangan, bahkan dalam beberapa kasus dapat memicu ketegangan antara masyarakat dengan pihak perusahaan.

Selain melalui jalur non-litigasi dan litigasi, PTPN II juga melakukan pendekatan administratif dengan melibatkan instansi pertanahan, khususnya Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan hasil wawancara, langkah ini dilakukan untuk memperkuat posisi hukum perusahaan melalui verifikasi dokumen, penegasan batas

wilayah, serta klarifikasi status tanah yang disengketakan. Pendekatan administratif ini menjadi penting dalam konteks sistem hukum pertanahan Indonesia, di mana legalitas formal memiliki peranan yang sangat dominan dalam menentukan hak atas tanah.

Pada beberapa kasus yang diungkap dalam wawancara, penyelesaian sengketa juga dilakukan melalui kesepakatan atau perjanjian antara perusahaan dan masyarakat. Namun, praktik ini tidak selalu terjadi dan cenderung bersifat kasuistik, tergantung pada kondisi dan tingkat kompleksitas sengketa yang dihadapi. Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian berbasis kesepakatan belum menjadi pendekatan utama dalam penyelesaian sengketa tanah antara kedua belah pihak.

Apabila dianalisis secara kritis berdasarkan hasil wawancara, dapat dilihat bahwa proses penyelesaian sengketa tanah oleh PTPN II masih didominasi oleh pendekatan hukum formal melalui jalur litigasi, sementara pendekatan non-litigasi belum dimaksimalkan secara optimal. Mediasi yang dilakukan cenderung bersifat pragmatis dan berorientasi pada penyelesaian jangka pendek, tanpa menyentuh akar permasalahan yang bersifat struktural, seperti ketimpangan penguasaan tanah dan lemahnya pengakuan terhadap hak masyarakat.

Dominasi pendekatan litigasi juga mencerminkan karakter sistem hukum pertanahan di Indonesia yang lebih mengutamakan bukti formal dibandingkan realitas sosial di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara, kondisi ini sering kali menempatkan masyarakat dalam posisi yang kurang menguntungkan, meskipun secara faktual mereka telah menguasai tanah dalam jangka waktu yang lama. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan substantif, di mana hukum memang

ditegakkan, tetapi belum sepenuhnya mencerminkan rasa keadilan yang hidup di masyarakat.

Proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh PTPN II dapat dipahami sebagai suatu mekanisme yang mengombinasikan jalur non-litigasi, litigasi, dan pendekatan administratif. Namun, berdasarkan hasil wawancara, efektivitas dari mekanisme tersebut masih menghadapi berbagai keterbatasan, terutama dalam mencapai penyelesaian yang tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mampu menciptakan keadilan sosial dan meredam konflik secara berkelanjutan.

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh PTPN II terhadap klaim masyarakat di Kabupaten Deli Serdang dilaksanakan melalui dua mekanisme utama, yaitu jalur non-litigasi dan litigasi, dengan kecenderungan mengedepankan pendekatan persuasif sebagai langkah awal. Dalam praktiknya, penyelesaian dimulai dari proses identifikasi dan verifikasi objek sengketa berdasarkan dokumen hukum yang dimiliki perusahaan, khususnya HGU yang kemudian dilanjutkan dengan upaya dialog, musyawarah, dan mediasi dengan melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah daerah dan instansi pertanahan.

Efektivitas proses penyelesaian tersebut masih menghadapi berbagai keterbatasan. Pendekatan non-litigasi yang dilakukan sering kali tidak menghasilkan kesepakatan yang berkelanjutan, karena adanya perbedaan kepentingan yang tajam antara perusahaan dan masyarakat. Di satu sisi, perusahaan bertumpu pada kekuatan legal formal, sementara di sisi lain masyarakat mengandalkan aspek penguasaan fisik

dan historis yang tidak selalu diakui secara hukum.

Penyelesaian melalui jalur litigasi memang mampu memberikan kepastian hukum, namun tidak serta-merta menghadirkan keadilan substantif. Putusan pengadilan yang memenangkan salah satu pihak sering kali tidak diikuti dengan penerimaan sosial, sehingga konflik tetap berlanjut dalam bentuk resistensi masyarakat di lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian yang hanya berorientasi pada aspek normatif belum mampu menjawab kompleksitas sengketa agraria yang sarat dengan dimensi sosial, ekonomi, dan historis.

Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh PTPN II juga cenderung bersifat reaktif, yaitu baru dilakukan setelah konflik muncul, tanpa disertai langkah preventif yang memadai. Minimnya transparansi dalam pengelolaan lahan serta lemahnya pengawasan terhadap wilayah HGU turut memperbesar potensi terjadinya sengketa yang berulang. Dengan demikian, penyelesaian yang dilakukan belum menyentuh akar permasalahan struktural dalam konflik agraria.

Bahwa proses penyelesaian sengketa tanah oleh PTPN II masih berada dalam kerangka pendekatan legalistik-formal yang belum sepenuhnya mampu mengakomodasi prinsip keadilan sosial. Diperlukan transformasi dalam model penyelesaian sengketa yang lebih komprehensif, dengan mengintegrasikan pendekatan hukum, sosial, dan kebijakan publik secara seimbang. Tanpa adanya perubahan paradigma tersebut, maka penyelesaian sengketa yang dilakukan hanya akan bersifat sementara dan berpotensi melanggengkan konflik agraria di masa yang akan datang.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Aspek hukum penguasaan tanah oleh PT Perkebunan Nusantara II pada dasarnya memiliki dasar legalitas yang kuat melalui Hak Guna Usaha (HGU) yang diberikan oleh negara. Namun demikian, dalam praktiknya, keberadaan HGU tersebut justru memicu sengketa dengan masyarakat, terutama karena adanya perbedaan antara penguasaan secara yuridis formal dengan penguasaan secara faktual di lapangan. Masyarakat yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara turun-temurun merasa memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga menimbulkan konflik dengan perusahaan yang berpegang pada legalitas formal. Selain itu, letak strategis lahan HGU di wilayah yang berkembang juga meningkatkan nilai ekonomis tanah, sehingga memperbesar potensi munculnya klaim dan sengketa dari masyarakat.
2. Kendala yuridis dalam penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan PT Perkebunan Nusantara II meliputi ketimpangan kekuatan pembuktian antara kedua belah pihak, di mana perusahaan memiliki sertifikat HGU sebagai alat bukti yang kuat, sementara masyarakat umumnya hanya memiliki bukti penguasaan fisik. Selain itu, terdapat pula kendala berupa adanya dugaan praktik mafia tanah, penggunaan dokumen yang tidak sah, serta keterbatasan peran aparat penegak hukum dalam menangani sengketa yang status hukumnya masih diperdebatkan.

Faktor lain yang memperumit penyelesaian sengketa adalah adanya intervensi pihak ketiga yang turut mempengaruhi dinamika konflik di lapangan.

3. Proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh PT Perkebunan Nusantara II ditempuh melalui dua jalur, yaitu non-litigasi dan litigasi. Pada tahap awal, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah, mediasi, dan pendekatan persuasif dengan melibatkan pemerintah daerah. Namun, efektivitas jalur non-litigasi masih terbatas karena adanya perbedaan kepentingan yang mendasar antara perusahaan dan masyarakat. Oleh karena itu, banyak sengketa yang pada akhirnya diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan. Meskipun jalur litigasi mampu memberikan kepastian hukum, namun pendekatan ini cenderung lebih menekankan aspek legal-formal dan belum sepenuhnya mampu menghadirkan keadilan substantif bagi masyarakat. Dengan demikian, penyelesaian sengketa yang ada saat ini masih bersifat parsial dan belum mampu menyelesaikan akar permasalahan konflik agraria secara menyeluruh.

B. Saran

1. Kepada PT Perkebunan Nusantara II, disarankan agar dalam menangani sengketa tanah tidak hanya mengedepankan pendekatan legal-formal berbasis sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), tetapi juga memperkuat pendekatan sosial dan humanis melalui dialog partisipatif dengan masyarakat. Perusahaan perlu mengembangkan mekanisme penyelesaian

sengketa berbasis mediasi yang lebih transparan, inklusif, dan berkelanjutan, sehingga tidak sekadar berorientasi pada penyelesaian konflik jangka pendek, tetapi juga mampu membangun kepercayaan (*trust building*) dengan masyarakat. Selain itu, perusahaan juga perlu melakukan pemetaan ulang terhadap lahan-lahan yang berpotensi konflik guna mencegah timbulnya sengketa baru di masa yang akan datang.

2. Kepada pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah daerah, disarankan untuk memperkuat kepastian hukum dalam pengelolaan dan pengawasan Hak Guna Usaha, serta meningkatkan peran aktif dalam proses mediasi sengketa tanah antara perusahaan dan masyarakat. Pemerintah perlu memastikan bahwa pemberian, perpanjangan, maupun pengawasan HGU dilakukan secara transparan dan akuntabel, serta mempertimbangkan aspek sosial, historis, dan keberadaan masyarakat setempat. Selain itu, diperlukan kebijakan yang lebih tegas dalam menindak praktik mafia tanah dan penggunaan dokumen ilegal yang kerap memperkeruh konflik agraria.
3. Kepada masyarakat, disarankan agar dalam mengajukan klaim atas tanah tetap mengedepankan prosedur hukum yang berlaku serta menghindari tindakan penguasaan tanah secara sepihak yang dapat memperkeruh konflik. Masyarakat juga diharapkan dapat memanfaatkan mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia, baik melalui mediasi maupun jalur hukum, dengan didukung oleh bukti-bukti yang sah. Di samping itu, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat terkait status dan

fungsi tanah agar sengketa yang terjadi tidak berulang serta dapat diselesaikan secara adil dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Sodiki. 2017. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. 2018. *Dinamika dan Perkembangannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Elza Syarief. 2020. *Reforma Agraria: Konsep dan Implementasi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Hianifa Ide. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Maria S.W. Sumardjono. 2016. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Moleong Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nazir. 2014. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Noer Fauzi Rachman. 2016. *Land Reform dan Gerakan Agraria Indonesia*, Yogyakarta: INSIST Press.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*,. Medan : UMSU Press.
- _____. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan : UMSU Press.
- Simanjuntak Jeferson Daniel. 2020. *Hukum Pertanahan Indonesia dalam Perspektif Keadilan*. Bandung: Refika Aditama.
- Sumardjono Maria S.W. 2019. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta : Kompas.
- Sutantio Retno Wulan & Iskandar Oeripkartawinata. 2019. *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Edisi Revisi*. Bandung: Refika Aditama.
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

B. Jurnal

- Aldi Sajian dan Ardan Alif. 2024. "Sengketa Pertanahan dan Peran Peradilan Tata

- Usaha Negara dalam Penyelesaiannya: Analisis Hukum Agraria,” *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 3 No. 4.
- Dewi Kemala Sari dan Adiguna Kharismawan. 2024. “Eksistensi Hak Pengelolaan Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja di Kota Palu dan Kabupaten Donggala,” *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13 No. 2.
- Endang Suhenda. 2018. “Asas Keadilan Sosial dalam Penyelesaian Sengketa Agraria,” *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 7 No. 3.
- Herlambang P. Wiratraman. 2019. “Konflik Agraria dan Pluralisme Hukum,” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13 No. 2.
- Indrawati Dian. 2022. “Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)”, *Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik*, Vol. 4, No. 1.
- I Nyoman Nurjaya. 2018. “Keadilan Agraria dalam Perspektif Negara Hukum,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 25 No. 2.
- Irischa Aulia Pancarani dan Ridha Wahyuni. 2023. “Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah Masyarakat Desa Pakel: Penelusuran Legal Standing Akta 1929 dalam Sengketa Tanah dengan PT. Bumi Sari,” *Tunas Agraria*, Vol. 6 No. 2.
- Maria S.W. Sumardjono. 2018. “Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Perspektif Reforma Agraria,” *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 2.
- Muhammad Farhan Gibran, FX Sumarja, dan Sepriyadi Adhan. 2025. “Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) di Ibu Kota Nusantara dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria dan Pembangunan Ekonomi Nasional,” *SIBATIK Journal*, Vol. 4 No. 6.
- Ramadhani Rahmat. 2017. “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal De Lega Lata*, Vol. 2, No. 1.
- _____. 2021. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1.
- Rachman Maulana Kafrawi, Bambang Ariyanto, dan Nikmah Mentari. 2022. “Tanggung Gugat terhadap Penyalahgunaan Hak Guna Usaha pada Lahan Perkebunan,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 29 No.3.
- Sidabutar Barita. 2023. “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut

Sistem Hukum Di Indonesia dan Praktik Yudisial,” *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 5 No. 1.

Sugi Asadi dan Ruhadini. 2024. “Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) terhadap Tanah Negara dalam Perspektif Keadilan Agraria,” *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 3 No. 5.

Suci Rahmadani & Muhammad Imanuddin Kandias Saraan. 2024. “Dinamika Perkembangan Reforma Agraria di Indonesia,” *Jurnal Kajian Agraria dan Kedaulatan Pangan*.

Suparjo Sujadi. 2020. “Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia,” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 50 No. 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

D. Internet

Hukumku, “Sengketa Tanah di Indonesia: Sebab, Solusi, dan Studi Kasus, <https://www.hukumku.id/post/sengketa-tanah>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 23.24 WIB.

Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA). “Potensi Konflik Agraria yang Terus Berlanjut di Indonesia”, <https://www.kpa.or.id/2025/02/potensi-konflik-agraria-yang-terus-berlanjut-di-indonesia>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

KPA: Konflik Agraria Sepanjang 2022, “jumlah letusan, luasan lahan, dan korban terdampak. Kontan, 2023”, https://nasional.kontan.co.id/news/konsorsium-pembaruan-agraria-kpa-sebut-212-konflik-agraria-terjadi-sepanjang-2022?utm_source=, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

Mongabay. “Wilayah Adat Rakyat Penunggu Terancam Proyek Deli Megapolitan”, <https://mongabay.co.id/2021/03/31/wilayah-adat-rakyat-penunggu-terancam-proyek-deli-megapolitan>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

Tribunnews, “PT Perkebunan Nusantara II (Persero),
<https://www.tribunnewswiki.com/2020/02/04/pt-perkebunan-nusantara-ii-persero>, diakses pada Rabu, 1 Oktober 2025, Pukul 21.