BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat, tanah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Sengketa tanah yang disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Jadi bisa diartikan bahwa sengketa tanah merupakan kejadian perselisihan antara perorangan atau lembaga mengenai perihal yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satu contoh perbuatan melawan hukum sengketa tanah adalah menghuni tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seizin pemilik yang menimbulkan sengketa.[1]

Penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain, yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, di dalam hukum perdata dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 karena bisa dilihat dalam kasus penyerobotan tanah ada pihak yang dirugikan dan memerlukan ganti rugi atas kerugian yang dialami pihak tersebut.[2]

Dalam peraturan perundang-undangan, terdapat beberapa ketentuan

[1] Pahlevi, Dkk.,"Analisis Perbuatan Melawan Hukum *(Onrechtmatige Daad)* Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah, Vol. 5, No.1, (2021), Hlm. 18-28 Diakses Dari: *Https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id* Index/, Pada 2 April 2026.

[2] Weku Dan Robert. "Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana Dan Hukum Perdata.*"Lex Privatum* Vol.1, No. 2, (2013). Diakses Dari: *https://Ejournal.Unsrat.Ac.Idindex*/, Pada 20 September 2025

mengenai penyelesaian sengketa pertanahan. Pasal 3g Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) mendelegasikan kewenangan penanganan dan pencegahan sengketa serta konflik pertanahan kepada BPN. Kewenangan serupa juga dimiliki oleh Kementerian Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Lebih lanjut, Pasal 28 dan Pasal 29 peraturan tersebut memberikan mandat terkait kewenangan tersebut kepada Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, yang bertanggungjawab langsung kepada Menteri. Selain itu, Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur secara khusus mengenai penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan.[3]

Hukum agraria merupakan hukum yang sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat Karena didalam hukum agraria itu terdapat peraturan tentang pertanahan dimana tempat masyarakat itu tinggal. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan yuridis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama dalam memprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin menegakkan fungsi sosial dari tanah serta melarang dominasi pihak suwasta dalam sektor agraris.[4]

Alternatif penyelesaian sengketa tanah adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak yakni diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi,atau

---

[3] Jayadi dan Hendrisimbolon. "Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa Di Indonesia."*JURNAL Comunitã Servizio,*Vol.5, No. 1 (2023): 1050-1069.Diakses Dari:Https://Ejournal.Uki.Ac.Id/Index/Pada 20 September 2025

[4] Sukmawati Putu Diva."Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Diindonesia."*Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, No. 2, 2022, Hlm. 89-102. Diakses Dari: Https://Undiksha.Ac.Id Index/Pada 7 Desember 2025

penilaian ahli. Hal ini mengandung arti bahwa proses mediasi dalam penyelesaian sengketa di pengadilan harus terlebih dahulu dilakukan penyelesaian melalui perdamaian atau perundingan dengan dibantu oleh mediator. Dalam konteks mediasi di pengadilan, mediasi bersifat wajib.[5]

Pada Negara agraris seperti Indonesia, tanah merupakan faktor produksi sangat penting karena menentukan kesejahteraan hidup penduduk Negara yang bersangkutan.[6] Penyerobotan tanah juga berdampak pada stabilitas sosial dan politik ketidakadilan yang diakibatka dapat memicu ketegangan antara kelompok-kelompok masyarakat, mengancam perdamaian, dan merusak sistem hukum pada pemerintahan. Dalam banyak Negara penyerobotan tanah dianggap sebagai pelanggaran pidana dan dapat dikenakan sanksi seperti penjara atau denda yang signitifkan.[7]

Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dapat digolongkan dalam suatu tindak pidana.[8] Walaupun tanah di Negara agraris merupakan kebutuhan dasar, tetapi struktur kepemilikan tanah di Negara agraris biasanya sangat timpang. Di satu sisi ada individu atau kelompok manusia yang memiliki atau menguasai tanah secara berlebih, di satu sisi lainnya terdapat kelompok manusia yang sama sekali tidak memiliki tanah.

---

[5] Dewi NI Made Trisna. “Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata, “ *Journal Analisis Hukum*, Vol. 5, No. 1, 2022, Hlm. 81-89, Diakses Dari: Https://Ejornal.Undiknas.Ac.Id Index/Pada 7 Desember 2025

[6] Winanti Atik, Dan Rosalia Dika Agustanti. "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik." *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia,* Vol. 3, No. 2, 2020, Hlm. 1-20, Diakses Dari: Https://Journal.Untar.Ac.Id Index/Pada 7 Desember 2025

[7] Rahmanirsan, Dkk., "Analisis Hukum Perdata Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah." *Jurnal Tana Mana,* Vol. 3, No. 1, 2022, Hlm. 77-85.Diakses Dar: Https://Ojs.Staialfurqan.Ac.Id Pada 10 Desember 2026

[8]Weku Robert. *Op.Cit,* Hlm. 12.

Kepincangan atas pemilikan tanah inilah yang membuat seringnya permasalahan tanah di Negara-negara agraris menjadi salah satu sumber utama dari kepentingan politik.[9]

Sengketa tanah antara masyarakat dan korporasi, khususnya perusahaan perkebunan, merupakan salah satu persoalan hukum yang cukup sering terjadi di Indonesia. Salah satu kasus yang menarik perhatian adalah sengketa tanah yang melibatkan PT Bumi Flora, sebuah perusahaan perkebunan yang memiliki Hak Guna Usaha (HGU) di Kabupaten Aceh Timur, dengan masyarakat setempat yang merasa hak atas tanah mereka telah dirampas. Kasus ini mencakup permasalahan sengketa lahan yang dimulai pada tahun 1990-an dan baru muncul kembali kepermukaan pada tahun 2025 ketika warga menggelar aksi unjuk rasa menuntut agar PT Bumi Flora mengembalikan tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka.[10]

Pada dasarnya sengketa ini berasal dari klaim masyarakat lokal di Aceh Timur bahwa PT Bumi Flora perusahaan perkebunan kelapa sawit, telah menguasai tanah yang sebelumnya dimiliki oleh mereka secara adat atau hak milik. Masyarakat menganggap bahwa perusahaan tersebut melakukan penyerobotan tanah, yang berada di beberapa kecamatan seperti Banda Alam, Idi Tunong, Darul Ihsan, dan Ranto Peureulak. Selain itu, warga juga mempersoalkan dampak dan aktivitas perusahaan yang telah merusak lingkungan sekitar. Dalam hal ini mereka

[9] Winantiatik Dan Rosalia Dika Agustanti. "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik." *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, Vol. 3, No. 2 (2020), Diakses Dari: Https://Journal.Untar.Ac.Id Index /Pada 10 Desember 2025

[10] Lestari, R. D. (2025). *Sengketa Agraria Dan Konflik Lahan Di Indonesia: Studi Kasus Pt Bumi Flora*. Jakarta : Pustaka Hukum Nusantara.

menuntut pertanggungjawaban dari PT Bumi Flora, baik dari sisi hukum perdata maupun kebijakan perusahaan terkait penguasaan lahan dan hak atas tanah.[11]

Dengan demikian, sangat penting untuk melihat peran hukum perdata dalam menyelesaikan sengketa tanah antara PT Bumi Flora dengan masyarakat. Hukum perdata di Indonesia berfungsi untuk mengatur hak-hak pribadi, termasuk hak atas tanah yang dapat dilindungi melalui jalur litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa ini juga dapat dilihat dari sudut pandang implikasi Hak Guna Usaha yang telah diberikan kepada perusahaan, apakah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan apakah hak masyarakat atas tanah yang telah mereka miliki diabaikan begitu saja.[12]

Salah satu langkah yang dapat diambil dalam menyelesaikan sengketa ini adalah dengan memperhatikan prinsip-prinsip hukum perdata yang mengutamakan perlindungan terhadap hak milik pribadi dan keadilan sosial. Penyelesaian sengketa ini juga dapat difasilitasi oleh kantor pertanahan setempat, yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan masalah pertanahan melalui jalur administratif maupun hukum.[13]Oleh karena itu, penelitian ini akan memfokuskan pada proses penyelesaian sengketa tanah antara PT Bumi Flora dengan masyarakat Alue Lhok.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka peneliti berminat untuk mengkaji serta memperdalam persoalan ini dalam bentuk tugas akhir yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Antara PT Bumi

---

[11] Tuntutan Pertanggungjawaaban Hukum Dan Kebijakan Perusahaan Tercatat Dalam Putusan Pengadilan Negeri Idi Rayeuk Tahun 2022 (Nomor 45/Pdt.G/2022/PN.Idi.)

[12]Subekt, R (2025)."*Hukum Perdata Indonesia".* Jakarta PT Intermasa.

[13] Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Diakses Dari: Https://Peraturan.Bpk.Go.Id Pada 17 Desember 2025

Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa penyerobotan tanah antara PT. Bumi Flora Dengan masyarakat Alue Lhok?
2. Bagaimanakah hambatan Kantor Pertanahan Aceh Timur dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah antara PT. Bumi Flora Dengan masyarakat Alue Lhok?
3. Bagaimanakah upaya Kantor Pertanahan Aceh Timur dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah antara PT. Bumi Flora Dengan masyarakat Alue Lhok?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses penyelesaian sengketa penyerobotan tanah antara PT. Bumi Flora Dengan masyarakat Alue Lhok.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum yang timbul terhadap hak guna usaha sengketa penyerobotan tanah antara PT. Bumi Flora Dengan masyarakat Alue Lhok.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan upaya Kantor Pertanahan Aceh Timur dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah antara PT. Bumi Flora Dengan masyarakat Alue Lhok.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori dan praktik pengelolaan tanah yang lebih baik.
2. Manfaat praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada praktik pengelolaan tanah yang lebih baik dan berkelanjutan.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah bagaimana proses penyelesaian sengketa penyerobotan tanah antar PT. Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok, bagaimana implikasi hukum yang timbul terhadap hak guna usaha sengketa penyerobotan tanah, apasaja hambatan dan upaya kantor pertanahan Aceh timur dalam penyelesaian sengketa tanah antara Pt. Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperbanyak teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang digunakan. Penelitian terdahulu diperlukan untuk referensi dalam kajian ini, maka penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai berikut:

1. Adli Gunawan, dengan judul "Tindak Pidana Penghasutan Kepada PT Bumi Flora Oleh Forum Pengajuan Rakyat Untuk Tanah (Forjerat) (Kajian Putusan Hakim Nomor 103K/PID/2009)". [14] Hasil penelitian ini

[14]Gunawan Dan Adli. "Tindak Pidana Penghasutan Terhadap Pt Bumi Flora Oleh Forum Perjuangan Rakyat Untuk Tanah (Forjerat)(Kajian Terhadap Putusan Hakim Nomor 1039 K/Pid/2009)." *Skripsi.,* UIN Ar-Raniry, 2019, DiaksesDari;Https://Repository.Ar-Raniry.Ac.Id Pada 9 Januari 2026

menunjukkan bahwa bentuk advokasi yang dilakukan Forjerat terhadap PT. Bumi Flora dengan membagikan selebaran agar masyarakat mengetahui aspirasi yang hendak disampaikan masyarakat korban PT. Bumi Flora.

Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada, penilitian ini membahas tentang "Tindak Pidana Penghasutan Kepada PT. Bumi Flora Oleh Forum Pengajuan Rakyat Untuk Tanah (Forjerat) sedangkan penilitian yang akan dilaksanakan membahas "Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Antara PT Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhoh."

2. Syarifah Kholizah, dengan judul "Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muara Jambi".[15] Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT.Era Sakti Wira Forestama mengambil hak pengelolaan tanah milik masyarakat adat tanpa izin.

   Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada penelitian ini membahas tentang Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara PT. Era Sakti Wiraforestama dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muara Jambi" sedangkan penelitian yang sedang dilaksanakan membahas tentang "Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Antara PT Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok"

[15] Syarifah Kholizah, "Penyelesaian Konflik Hak Guna Usaha Atas Tanah Perusahaan Perkebunan Antara Pt. Era Sakti Wiraforestama Dengan Masyarakat Adat Di Kabupaten Muaro Jambi."*Skripsi*., Universitas Batanghri, 2022, Diakses Dari: Https://Repository.Unbari.Ac.Id Pada 9 Januari 2026

3. Jheni Rahmad", dengan judul "Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Dan Tanggung Jawab Pemerintah Atas Kepemilikan Tanah Memiliki Program Pendaftaran Tanah Melalui Sistematis Lengkap (Studi Putusan Nomor 743//PDT.G/2022/PN.JKT.SEL Tentang Pembatalan SHM nomor 11142/Bintaro/2019)".[16] Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa studi ini menginvestigasi kedudukan hukum sertifikat hak dan tanggungjawab pemerintah terkait kepemilikan tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) menggunakan metodologi kepustakaan.

   Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada penelitian ini membahas tentang "Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Dan Tanggung Jawab Pemerintah Atas Kepemilikan Tanah Memiliki Program Pendaftaran Tanah Melalui Sistematis Lengkap" sedangkan penelitian yang sedang diteliti membahas tentang Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Antara PT Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok".

4. Tiara Febrina Paramitha" dengan judul "Hak Atas Tanah Badan Hukum Penanaman Modal Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor :03/G/2011/PTUN-BNA, Penyelesian Sengketa Hak Guna Usaha PT. Ubertraco/Nafasindo atas Surat Gubernur Aceh". [17] Hasil

---

[16]Rahmad Dan Jheni. "Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Dan Tanggung Jawab Pemerintah Atas Kepemilikan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Putusan Nomor 743/Pdt. G/2022/Pn. Jkt. Sel Tentang Pembatalan Shm Nomor 11142/Bintaro/2019)." *Skripsi.,* Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024, Diakses Dari: Https://Repository.Unisula.Ac.Id / Pada 9 Januari 2026.

[17]Paramitha Dan Tiara Febrina. "Hak Atas Tanah Badan Hukum Penanaman Modal Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor: 03/G/2011/Ptun-Bna, Penyelesaian Sengketa Hak Guna Usaha Pt. Ubertraco/Nafasindo Atas Surat Gubernur Aceh)." *Skripsi*., Universitas Airlangga, 2015, Diakses Dari: Https://Repository.Unair.Ac.Id /Pada 12 Januari 2026.

penelitian ini menunjukkan bahwa Sengketa pertanahan yang terjadi antara PT. Ubertraco Nafasindo sebagai PT.PMA dengan masyarakat di Kabupaten Aceh Singkil, Gubernur sebagai kepala daerah di provinsi berusaha menjalankan tugasnya untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara keduanya dengan cara mengeluarkan surat Gubernur Aceh Nomor 590/4877. Namun terjadi perselisihan atas dikeluarkannya surat gubernur tersebut hingga terbit surat gugatan Nomor 03/G/2011/PTUN-BNA oleh PT. Ubertraco/Nafasindo melawan Gubernur Aceh.

Perbedaan utama dalam penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada penelitian ini membahas tentang "Hak Atas Tanah Badan Hukum Penanaman Modal Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor :03/G/2011/PTUN-BNA, Penyelesian Sengketa Hak Guna Usaha PT. Ubertraco/Nafasindo atas Surat Gubernur Aceh" sedangkan penelitian yang sedang diteliti membahas tentang "Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Antara PT. Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok".

5. M. Dana Ananda Putra Nasution dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Dalam Sengketa Penetapan Hak Guna Usaha PT. Setya Agung (Studi Penelitian Desa Bate Vlll, Kecamatan Simpang Kramat, Kabupaten Aceh Utara)."[18] Hasil penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum, hambatan, dan upaya perlindungan

[18] Nasution,Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Warga Dalam Sengketa Penetapan Hak Guna Usaha PT. Setya Agung (Studi Penelitian Desa Batee Viii, Kecamatan Simpang Keramat, Kabupaten Aceh Utara).*Skripsi*., Universitas Malikussaleh, 2024, Diakses Dari: .Https://Rama.Unimal.Ac.Id Pada 14 Januari 2026.

yang diberikan oleh pemerintah terhadap tanah warga dalam sengketa pendirian hak guna usaha PT. Setya Agung di Desa Bate Vlll Simpang Keramat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Indonesia untuk memberikan penyelesaian dan perlindungan hukum dalam kasus sengketa tanah dan pertanahan.

Perbedaan utama dalam penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilaksanakan terletak pada penelitian ini membahas tentang "Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Dalam Sengketa Penetapan Hak Guna Usaha PT Setya Agung (Studi Penelitian Desa Bate Vlll, Kecamatan Simpang Kramat, Kabupaten Aceh Utara). sedangkan penelitian yang sedang diteliti membahas tentang "Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Antara PT Bumi Flora Dengan Masyarakat Alue Lhok".