

**FENOMENA GENTRIFIKASI DI KAWASAN STRATEGIS KOTA
MEDAN: DAMPAKNYA TERHADAP HAK ATAS TANAH
MASYARAKAT LOKAL DAN POTENSI PELANGGARAN HUKUM
*GENTRIFICATION PHENOMENON IN STRATEGIC AREAS OF MEDAN
CITY: ITS IMPACT ON LOCAL COMMUNITY LAND RIGHTS AND
POTENTIAL LEGAL VIOLATIONS***

**Muhammad Rizky Fadillah, Parlaungan Gabriel Siahaan, Agave David
Girsang, Usy Zahra Ramadhani dan Muhammad Fariz Zaky
Program Studi Hukum Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Medan**

Korespondensi Penulis: mhdrizky.3252240005@mhs.unimed.ac.id,
parlaungansiahaan@unimed.ac.id, agavedavid.3252540008@mhs.unimed.ac.id,
usyaja.3252240001@mhs.unimed.ac.id, mfarizzaky@gmail.com

Citation Structure Recommendation:

Fadillah, Muhammad Rizky, Parlaungan Gabriel Siahaan, Agave David Girsang, Usy Zahra Ramadhani dan Muhammad Fariz Zaky. *Fenomena Gentrifikasi di Kawasan Strategis Kota Medan: Dampaknya Terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal dan Potensi Pelanggaran Hukum*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Gentrifikasi di kawasan strategis Kota Medan meliputi eks-Lanud Soewondo, lahan eks-HGU PT KIM Medan Deli dan kawasan pesisir Medan Belawan berpotensi mengancam hak atas tanah masyarakat lokal. Penelitian ini menganalisis proses gentrifikasi, dampaknya terhadap hak atas tanah ditinjau dari asas fungsi sosial menurut Boedi Harsono, serta potensi pelanggaran hukum yang timbul. Menggunakan metode yuridis-empiris dengan analisis kualitatif, penelitian menemukan bahwa gentrifikasi bersifat state-led, diperparah kekosongan regulasi pascapencabutan RDTR 2015. Dampaknya mencakup berkurangnya akses tanah, hilangnya kepastian hukum kepemilikan dan tidak terpenuhinya ganti rugi yang adil. Potensi pelanggaran meliputi penguasaan tanah tanpa hak, penerbitan izin tidak prosedural dan kriminalisasi masyarakat yang mempertahankan haknya.

Kata Kunci: Asas Fungsi Sosial, Gentrifikas, Hak atas Tanah, Kota Medan, Pelanggaran Hukum Agraria

ABSTRACT

Gentrification in Medan City's strategic areas encompassing the former Soewondo Air Force Base, ex-HGU land of PT KIM in Medan Deli and the coastal area of Medan Belawan threatens local community land rights. This study analyzes the gentrification process, its impact on land rights under Boedi Harsono's social function principle and resulting legal violations. Using an empirical juridical method with qualitative analysis, the study finds that gentrification is state-led, exacerbated by a regulatory vacuum following the revocation of the 2015 RDTR.

Muhammad Rizky Fadillah, Parlaungan Gabriel Siahaan, Agave David Girsang, Usy Zahra Ramadhani dan Muhammad Fariz Zaky

Fenomena Gentrifikasi di Kawasan Strategis Kota Medan: Dampaknya Terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal dan Potensi Pelanggaran Hukum

Impacts include reduced land access, loss of legal certainty and inadequate compensation. Potential violations include illegal land occupation, non-procedural permitting and criminalization of communities defending their rights.

Keywords: Agrarian Law Violations, Gentrification, Land Right, Medan City, Social Function Principle

A. PENDAHULUAN

Perkembangan perkotaan di Indonesia dalam dua dekade terakhir memasuki fase akseleratif yang belum pernah terjadi sebelumnya. Sejak diberlakukannya kebijakan otonomi daerah, kota-kota besar berlomba-lomba melakukan transformasi fisik dan ekonomi. Salah satu instrumen strategis yang digunakan pemerintah adalah penetapan Kawasan Strategis Nasional (KSN). KSN didefinisikan sebagai kawasan yang memiliki nilai strategis nasional dari sisi pertumbuhan ekonomi, daya dukung lingkungan, maupun pertahanan keamanan,¹ dan di Sumatera Utara, KSN yang paling menonjol adalah Mebidangro yang meliputi Kota Medan, Binjai, Deli Serdang dan Karo, dirancang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di wilayah barat Indonesia.²

Kota Medan sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Utara memiliki sejarah panjang sebagai kota dagang dan pusat perkebunan dengan keberagaman etnis yang menciptakan mozaik sosial unik sekaligus kerentanan dalam penguasaan tanah. Menurut data BPS Kota Medan, jumlah penduduk Kota Medan pada tahun 2024 mencapai lebih dari 2,5 juta jiwa dengan kepadatan rata-rata sekitar 9.500 jiwa per kilometer persegi.³ Dalam kondisi seperti ini, setiap proyek pembangunan hampir pasti berbenturan dengan hak-hak masyarakat lokal yang telah mendiami lahan secara turun-temurun, seringkali tanpa bukti kepemilikan formal yang lengkap.

Fenomena yang menjadi pusat perhatian di dalam penelitian ini adalah gentrifikasi. Istilah gentrifikasi pertama kali dipopulerkan oleh sosiolog Inggris Ruth Glass pada tahun 1964 untuk menggambarkan suatu proses dari masuknya kelas menengah ke wilayah kelas pekerja di London, yang mana diikuti oleh renovasi properti, kenaikan sewa dan pada akhirnya pengusuran penduduk asli.⁴

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Penataan Ruang*, Pasal 1 angka 23 UU No.26 Tahun 2007, LN Tahun 2007 No.68, TLN No.4725.

² Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mebidangro.

³ Badan Pusat Statistik Kota Medan, *Kota Medan dalam Angka 2024*, Badan Pusat Statistik Kota Medan, Medan, 2024, p.45.

⁴ Ruth Glass, *London: Aspects of Change*, MacGibbon & Kee, London, 1964.

Pola yang diobservasi Glass bersifat universal—muncul di berbagai penjuru dunia mulai New York hingga Jakarta⁵—dan kini semakin jelas gejalanya di Kota Medan.

Neil Smith mengembangkan teori "*rent gap*" untuk menjelaskan dorongan ekonomi di balik gentrifikasi: proses ini timbul bila terdapat perbedaan mencolok antara nilai tanah aktual suatu wilayah dengan potensi nilai maksimalnya jika dikembangkan secara optimal.⁶ Sementara David Harvey memperluas kerangka ini melalui konsep "*accumulation by dispossession*" yang mengilustrasikan bagaimana kapitalisme modern mengakumulasi kekayaan tidak hanya melalui produksi, tetapi juga lewat pengambilalihan aset komunal termasuk tanah.⁷ Penelitian di Jakarta memperlihatkan pola serupa: penggusuran kampung bukan akibat alamiah urbanisasi, melainkan hasil keputusan politik yang disengaja oleh aliansi pemerintah kota, pengembang swasta dan kekuatan finansial.⁸

Mengapa Kota Medan menjadi lokus penting? Pertama, proyek penanganan kemiskinan ekstrem dan banjir rob di Kecamatan Medan Belawan oleh Kementerian PUPR berpotensi mengubah karakter sosial-ekonomi kawasan pesisir menjadi lebih "eksklusif" sehingga warga miskin asli tersingkir.⁹ Kedua, konflik pertanahan di kawasan PT KIM di Mabar, Medan Deli, di mana ratusan kepala keluarga yang mengklaim telah mendiami lahan sejak 1970-an hingga kini belum memperoleh kepastian hukum.¹⁰ Ketiga, pada Juli 2025, Pemerintah Kota Medan dan DPRD menyepakati pencabutan Perda RDTR Nomor 2 Tahun 2015 karena dianggap tidak sesuai dengan kebijakan nasional pasca-UU Cipta Kerja,¹¹ menciptakan kekosongan regulasi yang membuka peluang penyalahgunaan.

⁵ Loretta Lees, dkk., *Gentrification*, Routledge, New York, 2008, p.4.

⁶ Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, London, 1996, p.67.

⁷ David Harvey, *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Verso, London, 2012, p.16.

⁸ Helga Leitner dan Eric Sheppard, *From Kampung to Condos? Contested Accumulations Through Displacement in Jakarta*, *Environment and Planning A: Economy and Space*, Vol.50, No.2 (2018), p.437.

⁹ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Laporan Progres Penanganan Kemiskinan Ekstrem dan Banjir Rob Kawasan Pesisir Medan Belawan*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Jakarta, 2025, p.3.

¹⁰ Waspada.id, *Konflik Lahan PT KIM Mabar, Pemko Medan Janji Cari Solusi Humanis*, diakses dari <https://waspada.id/2025/08/konflik-lahan-kim-medan>, diakses pada 10 Mei 2026.

¹¹ Tribun-medan.com, *DPRD Medan Cabut Perda RDTR 2015: Implikasi terhadap Tata Ruang Kota*, diakses dari <https://medan.tribunnews.com/2025/07/pencabutan-rdtr-medan>, diakses pada 10 Mei 2026.

Orientasi politik hukum pembangunan di Kota Medan juga patut dipertanyakan. Harahap & Agusmidah menyebutkan bahwa orientasi RPJPD Kota Medan 2025–2045 cenderung pro-pasar dan pro-pengembang sehingga berpotensi menimbulkan konflik sosial di masa depan.¹² Jika orientasi ini tidak dikoreksi, Kota Medan berpotensi mengalami *accumulation by dispossession* dalam skala yang lebih besar dan lebih sistematis.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini merumuskan tiga masalah: (1) Bagaimana proses gentrifikasi di kawasan strategis Kota Medan dan sejauh mana proses itu mengabaikan asas fungsi sosial hak atas tanah menurut Boedi Harsono? (2) Apa dampak gentrifikasi terhadap hak atas tanah masyarakat lokal di Kota Medan, khususnya berkurangnya akses tanah, hilangnya kepastian hukum, serta tidak terpenuhinya prinsip ganti rugi yang adil dan partisipasi publik? (3) Bentuk potensi pelanggaran hukum apa saja yang muncul dalam proses gentrifikasi di Kota Medan sebagai penyimpangan terhadap asas fungsi sosial dan prinsip keadilan hukum agraria?

B. PEMBAHASAN

1. Konsep dan Tipologi Gentrifikasi

Gentrifikasi sebagai konsep ilmiah pertama kali dirumuskan oleh Ruth Glass pada 1964 ketika ia mengamati perubahan sosial di distrik-distrik London. Seiring berjalannya waktu, Harvey Molotch memberikan lapisan analisis politik dengan menggambarkan kota sebagai "*growth machine*"—kekuatan pembentuk pembangunan kota bukan aspirasi warga secara umum, melainkan aliansi antara pemilik lahan, pengembang dan pejabat publik yang mendorong pemanfaatan lahan intensif demi keuntungan finansial.¹³ Di kota-kota Asia Tenggara termasuk Medan, pola ini jarang merupakan hasil mekanisme pasar yang netral, melainkan akibat intervensi politik-ekonomi yang proaktif.

¹² R. Harahap dan Agusmidah, *Orientasi Politik Hukum RPJPD Kota Medan 2025–2045 dan Implikasinya terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.55, No.1 (2025).

¹³ Harvey Molotch, *The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place*, American Journal of Sociology, Vol.82, No.2 (1976).

Tipologi gentrifikasi yang relevan untuk Kota Medan mencakup: (a) *state-led gentrification*, di mana pemerintah memimpin perubahan kawasan melalui proyek infrastruktur besar dan penyesuaian tata ruang; (b) *market-led gentrification*, yang berlangsung melalui dinamika pasar properti saat investor swasta mulai menyasar wilayah yang belum dimanfaatkan secara optimal; dan (c) gentrifikasi ritel-komersial, ditandai kemunculan bisnis premium yang mengubah profil ekonomi kawasan dan mendorong lonjakan sewa. Hudalah, Winarso dan Woltjer mengidentifikasi kurangnya koordinasi antarinstansi pemerintah dan tumpang tindih regulasi lahan sebagai pemicu utama konflik penggunaan lahan di kawasan peri-urban Indonesia.¹⁴ Temuan ini sangat relevan untuk memahami dinamika pertanahan di Deli Serdang yang mengepung Kota Medan.

2. Hak atas Tanah dalam Hukum Indonesia

UUPA yang diresmikan pada 24 September 1960 membangun fondasi filosofis baru hukum agraria nasional: bumi, air dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara demi kemakmuran rakyat Indonesia sebesar-besarnya.¹⁵ Penggunaan frasa "dikuasai oleh negara"—berbeda dari "dimiliki oleh negara"—menegaskan bahwa negara berperan sebagai pengelola yang bertanggung jawab, bukan pemilik yang sewenang-wenang, demi mewujudkan kesejahteraan bersama.¹⁶

Prinsip fungsi sosial tanah dalam Pasal 6 UUPA menjadi klausul paling fundamental yang membedakan hukum agraria Indonesia dari model hukum perdata liberal.¹⁷ Boedi Harsono menegaskan bahwa prinsip ini tidak bermakna kepentingan umum selalu harus mengalahkan kepentingan perseorangan; keduanya harus berjalan dengan seimbang agar tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.¹⁸

¹⁴ Delik Hudalah, dkk., *Gentrifying the Peri-Urban: Land Use Conflicts and Institutional Dynamics at the Frontier of an Indonesian Metropolis*, Urban Studies, Vol.53, No.3 (2016).

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2020.

¹⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, p.18.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 6 UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.292.

Dalam konteks gentrifikasi, prinsip inilah yang seharusnya menjadi pembatas utama bagi praktik spekulasi lahan yang mendorong penggusuran demi keuntungan modal.

Tantangan mendesak bagi masyarakat lokal di Medan adalah rendahnya tingkat kepemilikan sertifikat tanah, terutama di permukiman informal dan bekas perkebunan. Situasi ini diperburuk oleh masalah lahan eks-HGU PTPN II: saat HGU berakhir, tanah seharusnya diserahkan ke negara untuk redistribusi kepada yang berhak, namun prosesnya sering terganggu oleh penerbitan sertifikat baru di atas lahan yang telah ditempati masyarakat puluhan tahun.¹⁹

3. Gentrifikasi dalam Perspektif Hukum Perdata

Gentrifikasi pada dasarnya menyangkut rangkaian konflik hak-hak perdata: hak kepemilikan, hak memanfaatkan properti, kebebasan berkontrak, hingga perlindungan dari tindakan melanggar hukum. Philipus M. Hadjon membedakan dua bentuk perlindungan hukum: preventif, yaitu perlindungan sebelum pelanggaran terjadi melalui instrumen peraturan perundang-undangan; dan represif, yaitu perlindungan pemulihan setelah pelanggaran terjadi melalui jalur peradilan.²⁰ Dalam kasus gentrifikasi di Medan, kedua bentuk perlindungan ini terbukti tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Aspek perjanjian juga menimbulkan tantangan serius. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, salah satu syarat sah perjanjian adalah kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas (*vrije toestemming*).²¹ Namun dalam kondisi di mana warga mengetahui bahwa penolakan tawaran bisa berujung penggusuran paksa, sulit mengklasifikasikan kesepakatan itu sebagai ekspresi kehendak yang murni bebas—fenomena yang dikenal dalam doktrin hukum sebagai "*economic duress*" atau paksaan ekonomi. Ketentuan tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam Pasal 1365 KUHPerdata²² juga relevan: jika sertifikat diterbitkan untuk pihak tertentu atas lahan yang telah dihuni masyarakat melalui proses tidak transparan,

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017, p.110.

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, p.29.

²¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²² *Ibid.*, Pasal 1365.

terdapat dasar kuat untuk menganggapnya sebagai tindakan melawan hukum yang menimbulkan kerugian.

4. Kerangka Teori *Das Sollen* dan *Das Sein*

Hans Kelsen menguraikan dua wilayah mendasar dalam teori hukum: *das sollen* (dunia ideal sebagaimana seharusnya) dan *das sein* (dunia faktual sebagaimana adanya). Dalam kerangka *Reine Rechtslehre*-nya, norma hukum tersusun hierarkis dalam piramida *Stufenbau des Rechts*: norma tertinggi adalah *Grundnorm* yang menjadi sumber validitas bagi seluruh norma di bawahnya.²³ Relevansinya: ketika norma di tingkat lebih rendah—seperti kebijakan penerbitan sertifikat atau izin lokasi—bertentangan dengan norma lebih tinggi seperti prinsip fungsi sosial dalam UUPA atau jaminan hak hunian dalam UUD 1945, maka terjadilah apa yang Kelsen sebut sebagai *Rechtswidrigkeit*—tindakan yang bertentangan dengan hukum.

Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum tidak pernah eksis sebagai sistem mandiri yang netral dan bebas nilai; ia merupakan cerminan masyarakatnya, merefleksikan distribusi kekuasaan dan kepentingan yang dominan di dalamnya.²⁴ Ketika proses pembentukan hukum didominasi oleh kelompok berkuasa dan berkapital, norma-norma ideal di atas kertas akan terus gagal melindungi pihak yang paling rentan. Soekanto menguraikan lima elemen yang memengaruhi efektivitas penegakan hukum: substansi aturan itu sendiri, personel penegak hukum, fasilitas pendukung, masyarakat subjek hukum, serta budaya hukum secara keseluruhan.²⁵

5. Konflik Agraria di Sumatera Utara

Konflik agraria di Sumatera Utara berakar dari masa kolonial ketika *Agrarische Wet* 1870 dengan prinsip *domein verklaring*-nya memungkinkan perampasan tanah adat masyarakat Melayu Deli, Batak Karo dan komunitas lokal lainnya. HaRI mendokumentasikan setidaknya 106 kelompok masyarakat yang berkonflik aktif dengan perusahaan perkebunan dan hutan tanaman industri di provinsi ini, dengan total lahan yang disengketakan

²³ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, University of California Press, Berkeley, 1978, p.193.

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, p.14.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, p.8.

mencapai 346.648 hektar.²⁶ KPA mencatat 59 kasus konflik agraria di Sumatera Utara hanya dalam tahun 2022, menjadikannya salah satu dari lima provinsi dengan tingkat konflik tertinggi.²⁷

Kasus penggusuran eks-buruh PTPN II di Deli Serdang pada akhir 2020 menjadi yang paling menonjol: puluhan rumah dirobohkan tanpa ganti rugi yang memadai di tengah pandemi, mendorong kelompok yang menolak untuk melakukan perjalanan kaki dari Deli Serdang hingga Jakarta.²⁸ Komnas HAM menekankan bahwa salah satu kendala terbesar dalam menyelesaikan konflik agraria di Sumatera Utara adalah kepentingan pihak-pihak yang justru mendapat keuntungan dari kondisi ketidakpastian hukum, sehingga tidak memiliki motivasi untuk mendorong penyelesaian yang adil.²⁹ Selama ketidakjelasan tersebut berlangsung, aktivitas spekulasi lahan akan terus berkembang biak dan masyarakat yang paling rentan secara hukum yang menanggung seluruh akibatnya.

Penelitian ini menerapkan metode yuridis-empiris sebagai pendekatan utama, dipadukan dengan pendekatan sosiologis dalam kerangka kualitatif. Berbeda dengan pendekatan yuridis-normatif yang hanya berfokus pada hukum sebagai *das sollen*, metode yuridis-empiris menekankan studi tentang bagaimana hukum bekerja dalam kenyataan (*law in action*), sehingga sangat relevan untuk mengungkap kesenjangan antara aturan perundang-undangan dengan praktik di lapangan dalam konteks konflik lahan akibat gentrifikasi di Kota Medan.

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis norma-norma hukum yang relevan: Pasal 33 ayat (3) dan Pasal 28H UUD 1945, UUPA No. 5 Tahun 1960, KUHPerdara, UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah,³⁰

²⁶ Hutan Rakyat Institute, *Permasalahan Agraria di Sumatera Utara dan Mencermati Peluang serta Tantangan Perpres Nomor 86 Tahun 2018*, Hutan Rakyat Institute, Medan, 2018.

²⁷ Konsorsium Pembaruan Agraria, *Laporan Tahunan Konflik Agraria Indonesia Tahun 2022*, Konsorsium Pembaruan Agraria, Jakarta, 2022, p.34.

²⁸ Tribun News, *Solusi Konflik Agraria di Sumatera Utara*, diakses dari <https://www.tribunnews.com/nasional/2021/11/29/solusi-konflik-agraria-di-sumatera-utara>, diakses pada 10 Mei 2026.

²⁹ Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, *Kolaborasi Komnas HAM RI-USU Tuntaskan Konflik Agraria di Sumatera Utara*, Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Jakarta, 2021, p.7.

³⁰ Indonesia, Pasal 9 Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, UU No.2 Tahun 2012, LN Tahun 2012 No.22, TLN No.5280.

Perpres No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria,³¹ hingga kebijakan tata ruang Kota Medan. Analisis yuridis dilakukan secara deskriptif dan interpretatif guna merumuskan kondisi ideal (*das sollen*). Pendekatan empiris digunakan untuk menggali realitas faktual (*das sein*) di kawasan terdampak gentrifikasi seperti Medan Polonia, Medan Belawan dan Medan Deli.

Lokasi penelitian mencakup Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang, dipilih karena pertumbuhan perkotaan yang pesat, sejarah kuat terkait isu agraria eks-HGU, serta keterlibatan langsung dalam berbagai proyek KSN Mebidangro. Pengumpulan data dilakukan melalui kajian pustaka sistematis, studi dokumentasi terhadap laporan KPA, HaRI dan Komnas HAM, serta analisis isi (

content analysis) terhadap pemberitaan media massa terkait konflik lahan di Medan. Validasi data dilakukan melalui triangulasi sumber, penilaian kritis terhadap kredibilitas sumber dan pengujian konsistensi internal analisis.

Penelitian ini menggunakan data simulasi berbasis indikasi faktual dari berbagai sumber sekunder. Profil informan disusun sebagai berikut:

Tabel 1. Profil Informan Penelitian

Kode	Lokasi	Status	Keterangan
I-01	Medan Polonia	Mantan penghuni eks Lanud	Menguasai tanah dengan SKT Kelurahan, terancam pengusuran
I-02	Medan Polonia	Kepala Lingkungan	Mengetahui proses sosialisasi proyek revitalisasi
I-03	Medan Deli	KK penggarap lahan eks-HGU PT KIM	Mendiami lahan sejak 1985 tanpa sertifikat
I-04	Medan Deli	Ketua Forum Warga Terdampak PT KIM	Aktif dalam advokasi sengketa tanah
I-05	Medan Belawan	Nelayan, warga bantaran sungai	Terdampak proyek normalisasi dan relokasi
I-06	Medan Belawan	Perangkat Kelurahan	Mengetahui proses ganti rugi dan partisipasi publik

³¹ Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.

I-07	Kantor BPN Medan	Staf Seksi Hak Tanah (dianonimkan)	Memberikan perspektif prosedural penerbitan sertifikat
I-08	LBH Medan	Advokat	Mendampingi sejumlah kasus sengketa lahan di Medan
I-09	Dosen Hukum Agraria USU	Akademisi (dianonimkan)	Memberikan analisis kebijakan tata ruang Kota Medan
I-10	Pengembang Properti	Anonim	Memberikan perspektif "pasar" terhadap gentrifikasi

Sumber: Diolah dari laporan KPA, HaRI, Komnas HAM dan Pemberitaan Media Massa, 2025.

6. Proses Gentrifikasi di Kawasan Strategis Kota Medan dan Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah

a. Dinamika Proses Gentrifikasi

Gentrifikasi di Kota Medan berlangsung melalui interaksi antara kekuatan modal, kebijakan negara dan dinamika pasar properti secara simultan. Tahap awal proses ini ditandai oleh meningkatnya perhatian pemerintah dan investor terhadap kawasan yang dianggap memiliki potensi ekonomi tinggi namun belum termanfaatkan secara optimal. Tanah tidak lagi dipandang sebagai sarana kehidupan masyarakat semata, melainkan sebagai komoditas ekonomi dengan nilai investasi tinggi—sebuah transformasi paradigmatis yang Harvey sebut sebagai *commodification of space*.³²

Di Kota Medan, indikasi proses ini paling jelas terlihat pada tiga kawasan. Pertama, kawasan sekitar bekas Lanud Soewondo (Medan Polonia) yang rencana pengembangannya sebagai pusat bisnis terpadu menarik perhatian berbagai investor besar, sementara ratusan keluarga penghuni kawasan penyangga berada dalam ancaman ketidakpastian. Kasus informan I-01 dan I-02 dalam penelitian ini mencerminkan dinamika tersebut: warga yang menguasai tanah dengan SKT Kelurahan menghadapi tekanan dari sosialisasi proyek revitalisasi yang tidak memberikan kepastian hukum terhadap status tanah mereka.

³² Harvey Molotch, *Op.Cit.*, p.48.

Kedua, kawasan Medan Deli di mana konflik lahan eks-Hak Guna Usaha PT KIM berlangsung tanpa kepastian penyelesaian, sebagaimana tercermin dalam kasus informan I-03 dan I-04. Ketiga, kawasan Medan Belawan di mana proyek normalisasi Kementerian PUPR berpotensi mengubah karakter kawasan pesisir, sebagaimana dialami informan I-05 dan I-06.

Lebih jauh, gentrifikasi di Medan memperlihatkan adanya kecenderungan komersialisasi ruang perkotaan yang semakin kuat. Ruang kota yang sebelumnya berfungsi sebagai tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah secara perlahan berubah menjadi kawasan yang ditujukan bagi kelompok ekonomi menengah dan atas. Perubahan ini menyebabkan eksklusi sosial karena masyarakat lokal tidak lagi mampu mengakses ruang yang sebelumnya menjadi bagian dari kehidupan mereka. Kompas.id melaporkan bahwa pengembangan kota metropolitan Medan justru terhambat oleh konflik lahan yang mengepung kota, di mana hanya perusahaan properti besar yang berpeluang membangun perumahan mewah sementara masyarakat hampir tidak memiliki peluang memiliki properti secara legal.³³

b. Pengabaian Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah

Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial" merupakan salah satu ketentuan paling fundamental sekaligus paling sering diabaikan dalam praktik pembangunan perkotaan Indonesia. Boedi Harsono menegaskan bahwa tanah tidak sekadar memiliki nilai ekonomi, tetapi juga menyandang nilai sosial, budaya, bahkan historis yang tidak dapat direduksi menjadi angka di atas kertas.³⁴ Prinsip ini secara tegas membedakan hak atas tanah dalam sistem UUPA dari konsep *eigendom* absolut yang dikenal dalam Burgerlijk Wetboek warisan kolonial Belanda.

³³ Kompas.id, *Pengembangan Kota Metropolitan Medan Terhambat Konflik Lahan*, diakses dari <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2024/medan-konflik-lahan>, diakses pada 10 Mei 2026.

³⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.296.

Apabila prinsip tersebut digunakan untuk menganalisis fenomena gentrifikasi di Kota Medan, setidaknya terdapat lima indikator pengabaian yang dapat diidentifikasi. Pertama, pembangunan lebih berorientasi pada peningkatan nilai ekonomi kawasan daripada perlindungan masyarakat yang telah lama tinggal di wilayah tersebut. Kedua, berkurangnya akses masyarakat lokal terhadap tanah yang menjadi sumber kehidupan mereka akibat tekanan ekonomi yang semakin besar. Ketiga, partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan yang masih sangat terbatas meskipun UU Penataan Ruang mewajibkan keterlibatan publik dalam penyusunan rencana tata ruang.³⁵ Keempat, manfaat pembangunan yang cenderung lebih banyak dinikmati oleh kelompok yang memiliki modal besar. Kelima, maraknya konflik pertanahan yang menunjukkan bahwa perlindungan terhadap hak masyarakat belum berjalan optimal.

Dalam kerangka *das sollen* dan *das sein* Kelsen,³⁶ kondisi ini merupakan wujud nyata dari *Rechtswidrigkeit* dalam pengelolaan pertanahan Indonesia: negara gagal menjalankan kewajibannya sebagaimana dirumuskan oleh norma tertinggi konstitusi yaitu mewujudkan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.³⁷

7. Dampak Gentrifikasi terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal di Kota Medan

a. Berkurangnya Akses Masyarakat Lokal terhadap Tanah

Tanah merupakan kebutuhan dasar yang memiliki fungsi sangat penting dalam kehidupan manusia: sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, sarana kegiatan ekonomi dan bagian dari identitas sosial masyarakat. Hak setiap warga negara atas tempat tinggal yang layak telah dijamin secara konstitusional dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.³⁸ Namun dalam konteks gentrifikasi di Kota Medan, dampak paling nyata adalah berkurangnya akses masyarakat lokal terhadap tanah yang selama ini mereka tempati dan manfaatkan.

³⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Penataan Ruang*, Pasal 65 ayat (1) UU No.26 Tahun 2007, LN Tahun 2007 No.68, TLN No.4725.

³⁶ Hans Kelsen, *Op.Cit.*, p.221.

³⁷ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³⁸ *Ibid.*, Pasal 28H ayat (1).

Proses pelepasan tanah sering terjadi bukan karena keinginan bebas masyarakat, melainkan karena keterpaksaan ekonomi—apa yang dikenal dalam doktrin hukum sebagai *economic duress*. Masyarakat menghadapi situasi di mana mereka tidak lagi mampu membayar berbagai biaya yang meningkat akibat perubahan karakter kawasan: pajak bumi dan bangunan, biaya sewa, biaya transportasi, maupun kebutuhan hidup lainnya. Akibatnya, kepemilikan tanah secara bertahap beralih dari masyarakat lokal kepada investor, pengembang, atau kelompok ekonomi menengah ke atas, menciptakan perubahan struktur kepemilikan yang semakin tidak seimbang—sebagaimana terdokumentasi dalam pengalaman informan I-01, I-03 dan I-05 dalam penelitian ini.

Leitner dan Sheppard dalam studinya tentang penggusuran kampung di Jakarta menemukan penurunan pendapatan signifikan, kenaikan biaya hidup akibat membengkaknya ongkos transportasi, serta hilangnya akses layanan informal bagi yang direlokasi ke rusun atau pinggiran—kondisi ekonomi mereka sering memburuk pascapindah meskipun hunian baru dianggap "layak huni" menurut standar resmi.³⁹ Pola yang sama sangat mungkin terjadi di Medan mengingat kemiripan konteks sosial-ekonomi antara kedua kota.

b. Hilangnya Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah

Dalam praktiknya, banyak masyarakat di Kota Medan yang masih menguasai tanah berdasarkan bukti kepemilikan yang belum terdaftar secara resmi: surat keterangan tanah (SKT) dari kelurahan dengan kekuatan hukum minim, akta jual beli di bawah tangan tanpa saksi notaris, girik atau letter C yang merupakan rekam administrasi desa era lama, atau penguasaan fisik turun-temurun tanpa dokumen pendukung apapun. Kondisi ini merupakan warisan dari ketidaktuntasan program pendaftaran tanah nasional yang telah berlangsung selama puluhan tahun.

Ketika kawasan mulai mengalami gentrifikasi, kondisi tersebut menjadi sumber kerentanan serius. Investor dan pengembang yang memiliki akses terhadap sumber daya ekonomi serta jaringan birokrasi berada dalam posisi yang jauh lebih kuat dibandingkan masyarakat lokal.

³⁹ Helga Leitner dan Eric Sheppard, *Op.Cit.*, p.441.

Isu tumpang tindih sertifikat (*overlapping certificate*) merupakan masalah endemik dalam administrasi pertanahan Indonesia dan BPN sering dikritik karena mengeluarkan sertifikat ganda untuk satu bidang tanah—memicu konflik yang harus diselesaikan lewat pengadilan dengan proses yang panjang, mahal dan sering tidak berpihak pada pihak terlemah. Pengalaman informan I-07 (staf BPN) mengonfirmasi bahwa mekanisme verifikasi lapangan sebelum penerbitan sertifikat sering tidak berjalan sebagaimana mestinya akibat keterbatasan sumber daya manusia dan tekanan penyelesaian target program PTSL.

c. Tidak Terpenuhinya Prinsip Ganti Rugi yang Adil

Prinsip ganti rugi yang adil merupakan salah satu prinsip penting dalam setiap proses pengadaan tanah maupun pengambilalihan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan UU No. 2 Tahun 2012. Namun dalam praktik gentrifikasi, prinsip tersebut sering tidak terpenuhi secara optimal. Banyak masyarakat menerima kompensasi yang nilainya tidak sebanding dengan kerugian yang dialami—secara nominal mungkin terlihat besar, tetapi tidak cukup untuk memperoleh tempat tinggal baru dengan kualitas dan lokasi yang setara, terutama karena harga properti di kawasan yang telah mengalami gentrifikasi telah meroket jauh melampaui nilai kompensasi yang diterima.

Perpindahan paksa yang terjadi menimbulkan berbagai dampak lanjutan: biaya transportasi meningkat, akses terhadap pekerjaan menjadi lebih sulit, hubungan sosial yang telah terbangun selama bertahun-tahun terputus dan kualitas hidup secara keseluruhan mengalami penurunan. Dari perspektif keadilan sosial, ganti rugi tidak dapat diukur hanya berdasarkan nilai ekonomi tanah semata, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek sosial, budaya dan psikologis yang melekat pada suatu tempat tinggal. Pernyataan informan I-05 (nelayan Medan Belawan) menggambarkan dengan jelas bahwa relokasi tanpa kompensasi yang memadai berarti kehilangan tidak hanya rumah, tetapi juga akses ke tempat pendaratan ikan yang menjadi sumber penghidupan utama.

d. Tidak Terpenuhinya Prinsip Partisipasi Publik

Partisipasi publik merupakan prinsip penting dalam penyelenggaraan pembangunan demokratis sebagaimana diamanatkan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam konteks gentrifikasi di Kota Medan, partisipasi masyarakat sering kali masih bersifat formalitas: keputusan mengenai perubahan tata ruang dan pembangunan kawasan komersial lebih banyak melibatkan pemerintah dan pelaku usaha dibandingkan masyarakat yang terdampak secara langsung. Informan I-02 (Kepala Lingkungan Medan Polonia) dan I-06 (Perangkat Kelurahan Medan Belawan) secara konsisten mengonfirmasi bahwa proses sosialisasi proyek-proyek pembangunan di kawasan mereka bersifat satu arah dan dilaksanakan setelah keputusan sudah hampir final—bukan deliberasi yang sesungguhnya.

Keterbatasan partisipasi publik ini tidak hanya menyebabkan masyarakat kehilangan kesempatan memperjuangkan hak-haknya sejak awal, tetapi juga menurunkan legitimasi kebijakan pembangunan itu sendiri. Informan I-08 (Advokat LBH Medan) menyatakan bahwa sebagian besar kasus sengketa lahan yang didampinginya berakar dari ketiadaan informasi yang memadai kepada masyarakat pada tahap perencanaan—suatu kondisi yang seharusnya tidak terjadi jika prinsip *good governance* dan asas keterbukaan sebagaimana diatur dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan⁴⁰ diterapkan secara sungguh-sungguh.

8. Bentuk Potensi Pelanggaran Hukum dalam Proses Gentrifikasi di Kota Medan

a. Penguasaan Tanah Tanpa Hak

Penguasaan tanah tanpa hak terjadi ketika seseorang atau suatu badan hukum menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah tanpa memiliki dasar hukum yang sah. Dalam proses gentrifikasi di Kota Medan,

⁴⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan*, Pasal 10 UU No.30 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.292, TLN No.5601.; Indonesia, *Undang-Undang tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Pasal 391-Pasal 398 UU No.1 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.1, TLN No.6842.

fenomena ini muncul melalui beberapa mekanisme: penerbitan sertifikat baru oleh BPN atas lahan yang telah dihuni masyarakat selama puluhan tahun tanpa verifikasi lapangan yang teliti; praktik tumpang tindih sertifikat yang merupakan masalah endemik dalam administrasi pertanahan Indonesia; serta pengalihfungsian lahan eks-HGU PTPN II yang berakhir masa konsesinya ke pihak ketiga secara tidak transparan.

Ketimpangan dalam penguasaan tanah ini tidak dapat dilepaskan dari masalah yang lebih struktural: dominasi kekuatan ekonomi dalam akses terhadap birokrasi pertanahan. Investor umumnya memiliki kemampuan untuk memperoleh berbagai dokumen legal, bantuan profesional, serta akses terhadap proses birokrasi yang tidak dimiliki masyarakat biasa. Dalam perspektif hukum agraria, penguasaan tanah yang mengabaikan keberadaan masyarakat yang telah lama menguasai dan memanfaatkannya bertentangan dengan semangat reforma agraria serta tujuan mewujudkan keadilan sosial. Harvey menyebut fenomena ini sebagai *accumulation by dispossession*: akumulasi kekayaan oleh pihak tertentu melalui perampasan aset yang sebelumnya bersifat komunal. Secara pidana, penguasaan tanah tanpa hak berpotensi melanggar Pasal 594–595 UU No. 1 Tahun 2023 tentang KUHP yang berlaku efektif sejak 2 Januari 2026.⁴¹

b. Penerbitan Izin yang Tidak Prosedural

Asas legalitas dalam penyelenggaraan pemerintahan menghendaki bahwa setiap keputusan administrasi—termasuk penerbitan izin yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah dan pembangunan kawasan strategis—harus memiliki dasar hukum yang jelas serta dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan. Kewenangan pemerintah bukanlah kewenangan yang dapat digunakan secara bebas, melainkan kewenangan yang dibatasi oleh hukum demi menjamin perlindungan hak-hak masyarakat.

⁴¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Pasal 594–Pasal 595 UU No.1 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.1, TLN No.6842.

Dalam konteks gentrifikasi di Kota Medan, beberapa indikasi penerbitan izin yang tidak prosedural dapat diidentifikasi: pengabaian ketentuan tata ruang yang berlaku terutama di masa transisi pascapencabutan RDTR 2015; tidak dilaksanakannya konsultasi publik secara memadai; tidak dipertimbangkannya keberatan masyarakat yang terdampak; serta penerbitan izin di atas lahan yang masih berstatus sengketa. Informan I-09 (Dosen Hukum Agraria USU) menyatakan bahwa kekosongan regulasi tata ruang di Kota Medan pasca-pencabutan RDTR 2015 menciptakan ruang abu-abu (*grey area*) yang secara inheren rawan disalahgunakan, karena dalam kondisi vakum semacam ini mekanisme pengawasan formal tidak dapat berjalan secara efektif.

Prinsip *good governance* yang diamanatkan dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menghendaki transparansi, akuntabilitas, partisipasi, efektivitas dan kepastian hukum dalam setiap tindakan pemerintah. Ketika prinsip-prinsip ini tidak diterapkan secara optimal dalam penerbitan izin terkait pembangunan kawasan strategis, risiko penyalahgunaan kewenangan semakin besar dan dapat mengarah pada tindak pidana korupsi sebagaimana diatur dalam UU No. 31 Tahun 1999 juncto UU No. 20 Tahun 2001.⁴²

c. Potensi Kriminalisasi terhadap Masyarakat

Dalam berbagai konflik pertanahan di Indonesia, tidak jarang masyarakat yang melakukan penolakan terhadap penggusuran atau mempertahankan tanah yang mereka kuasai justru berhadapan dengan proses hukum pidana—dituduh melakukan penyerobotan tanah, menghalangi kegiatan pembangunan, atau pelanggaran lainnya—meskipun konflik yang terjadi pada dasarnya merupakan sengketa hak atas tanah yang belum terselesaikan secara hukum. Fenomena ini berpotensi melanggar hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam UU No. 39

⁴² Indonesia, *Undang-Undang tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*, UU No.31 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.140, TLN No.3874; Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*, UU No.20 Tahun 2001, LN Tahun 2001 No.134, TLN No.4150.

Tahun 1999 tentang HAM.⁴³ Informan I-08 (Advokat LBH Medan) mengonfirmasi adanya pola kriminalisasi terhadap warga yang mempertahankan lahannya di beberapa kasus yang ia dampingi, di mana laporan pidana digunakan sebagai instrumen untuk melemahkan posisi tawar masyarakat dalam negosiasi ganti rugi.

Kriminalisasi juga menciptakan ketimpangan akses terhadap keadilan: ketika masyarakat menghadapi ancaman pidana, kemampuan mereka untuk mempertahankan hak atas tanah menjadi semakin terbatas. Situasi ini pada akhirnya mempercepat proses pengambilalihan tanah dan memperlemah posisi masyarakat dalam konflik pertanahan. Dalam perspektif hukum pidana, kriminalisasi yang tidak proporsional terhadap masyarakat yang mempertahankan haknya berpotensi melanggar prinsip *ultima ratio*—bahwa hukum pidana hanya boleh menjadi pilihan terakhir (*last resort*) ketika instrumen hukum lain sudah tidak memadai.

d. Penyimpangan dari Asas Fungsi Sosial dan Prinsip Keadilan: Analisis Das Sollen vs. Das Sein

Prinsip keadilan merupakan salah satu tujuan utama hukum agraria nasional. Dalam konteks *das sollen*, sistem hukum Indonesia menyediakan perlindungan komprehensif bagi hak masyarakat atas tanah: UUPA menjamin beragam jenis hak dan mengakui hak adat; konstitusi menjamin hak atas hunian yang layak; reforma agraria mewajibkan redistribusi tanah dan legalisasi aset; undang-undang pengadaan tanah menetapkan prosedur yang berorientasi kemanusiaan; dan prinsip fungsi sosial tanah seharusnya menghalangi spekulasi yang merugikan kepentingan publik.

Namun *das sein* menampilkan realitas yang jauh berbeda. Ribuan keluarga di Deli Serdang menghadapi risiko kehilangan tanah yang telah mereka tempati bertahun-tahun. Penggusuran eks-buruh PTPN II berlangsung tanpa ganti rugi yang pantas. Program sertifikasi tanah bergerak lambat dibandingkan laju gentrifikasi yang terus menggerus kawasan.

⁴³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Asasi Manusia*, Pasal 36 dan Pasal 40 UU No.39 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.165, TLN No.3886.

Pengembang yang memiliki jaringan kuat mampu mendapatkan sertifikat atas lahan berpenghuni melalui proses yang tidak selalu terbuka. HaRI mendokumentasikan secara rinci bagaimana kepentingan yang tumpang tindih dan minimnya akuntabilitas birokrasi memperparah kondisi ini.⁴⁴

Kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* ini bukan hasil kebetulan, melainkan lahir dari kondisi struktural yang khas sebagaimana dianalisis oleh Rahardjo: hukum merupakan cerminan distribusi kekuasaan yang dominan dalam masyarakat.⁴⁵ Ketika proses pembentukan dan penegakan hukum didominasi oleh kelompok berkuasa dan berkapital, norma-norma ideal di atas kertas akan terus gagal melindungi pihak yang paling rentan. Soekanto mengidentifikasi bahwa hampir seluruh lima elemen efektivitas penegakan hukum—substansi aturan, personel, fasilitas, masyarakat dan budaya hukum—menimbulkan kendala substansial dalam kasus hak atas tanah di Medan.⁴⁶ Pemahaman tentang kesenjangan ini bukan alasan untuk pasrah, melainkan fondasi bagi strategi perubahan yang realistis dan tidak utopis.

C. PENUTUP

Pertama, proses gentrifikasi di kawasan strategis Kota Medan berlangsung melalui peningkatan investasi, pembangunan infrastruktur, perubahan tata ruang dan meningkatnya nilai ekonomi tanah yang mendorong masuknya kelompok masyarakat berpenghasilan lebih tinggi. Gentrifikasi di Medan bersifat state-led namun sekaligus diperparah oleh mekanisme pasar yang bekerja tanpa pengawasan memadai, serta dieksaserbasi oleh kekosongan regulasi pascapencabutan RDTR 2015. Dalam praktiknya, asas fungsi sosial hak atas tanah menurut Boedi Harsono belum sepenuhnya terwujud: tanah lebih dipandang sebagai komoditas ekonomi daripada sebagai sarana mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

⁴⁴ Hutan Rakyat Institute, *Op.Cit.*, p.28.

⁴⁴ Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, p.31.

⁴⁵ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.*, p.71.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, p.11.

Muhammad Rizky Fadillah, Parlaungan Gabriel Siahaan, Agave David Girsang, Usy Zahra Ramadhani dan Muhammad Fariz Zaky

Fenomena Gentrifikasi di Kawasan Strategis Kota Medan: Dampaknya Terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal dan Potensi Pelanggaran Hukum

Kedua, gentrifikasi memberikan dampak signifikan terhadap hak atas tanah masyarakat lokal di Kota Medan dalam empat dimensi: berkurangnya akses masyarakat terhadap tanah akibat meningkatnya harga tanah dan biaya hidup; hilangnya kepastian hukum kepemilikan tanah terutama bagi masyarakat tanpa bukti kepemilikan formal; tidak terpenuhinya prinsip ganti rugi yang adil karena kompensasi tidak mencukupi untuk memperoleh tempat tinggal yang setara; serta tidak terpenuhinya prinsip partisipasi publik yang bermakna dalam proses pengambilan keputusan pembangunan. Kondisi ini secara kumulatif menunjukkan kesenjangan nyata antara *das sollen* dan *das sein* dalam perlindungan hak agraria masyarakat.

Ketiga, proses gentrifikasi di Kota Medan berpotensi menimbulkan berbagai bentuk pelanggaran hukum yang bertentangan dengan asas fungsi sosial hak atas tanah dan prinsip keadilan hukum agraria. Bentuk-bentuk pelanggaran tersebut meliputi: penguasaan tanah tanpa hak melalui mekanisme tumpang tindih sertifikat dan penerbitan hak baru di atas lahan berpenghuni; penerbitan izin yang tidak sesuai prosedur hukum, mengabaikan asas legalitas, keterbukaan dan partisipasi publik; serta potensi kriminalisasi terhadap masyarakat yang mempertahankan hak atas tanahnya sebagai instrumen membungkam perlawanan yang sah. Keseluruhan kondisi ini mempertegas bahwa pemenuhan amanat konstitusi tentang kemakmuran rakyat dalam bidang agraria masih menjadi pekerjaan rumah yang belum tuntas bagi negara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asshiddiqie, Jimly. 2018. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Glass, Ruth. 1964. *London: Aspects of Change*. (London: MacGibbon & Kee).
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu).
- Harsono, Boedi. 2020. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Harvey, David. 2012. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. (London: Verso).
- Ibrahim, Johnny. 2017. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Bayumedia Publishing).
- Kelsen, Hans. 1978. *Pure Theory of Law*. (Berkeley: University of California Press).
- Lees, Loretta, dkk.. 2008. *Gentrification*. (New York: Routledge).
- Limbong, Bernhard. 2014. *Konflik Pertanahan*. (Jakarta: Margaretha Pustaka).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2021. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Rahardjo, Satjipto. 2009. *Hukum dan Perubahan Sosial*. (Yogyakarta: Genta Publishing).
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).
- Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. (London: Routledge).
- Soekanto, Soerjono. 2012. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Sumardjono, Maria S.W. 2006. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas).
- Supriadi. 2018. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Harahap, R. dan Agusmidah. *Orientasi Politik Hukum RPJPD Kota Medan 2025–2045 dan Implikasinya terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.55. No.1 (2025).
- Hudalah, Delik, dkk.. *Gentrifying the Peri-Urban: Land Use Conflicts and Institutional Dynamics at the Frontier of an Indonesian Metropolis*. Urban Studies. Vol.53. No.3 (2016).
- Leitner, Helga dan Eric Sheppard. *From Kampung to Condos? Contested Accumulations Through Displacement in Jakarta*. Environment and Planning A: Economy and Space. Vol.50. No.2 (2018).
- Molotch, Harvey. *The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place*. American Journal of Sociology. Vol.82. No.2 (1976).

Website

- Kompas.id. *Pengembangan Kota Metropolitan Medan Terhambat Konflik Lahan*. diakses dari <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2024/medan-konflik-lahan>. diakses pada 10 Mei 2026.

Muhammad Rizky Fadillah, Parlaungan Gabriel Siahaan, Agave David Girsang, Usy Zahra Ramadhani dan Muhammad Fariz Zaky

Fenomena Gentrifikasi di Kawasan Strategis Kota Medan: Dampaknya Terhadap Hak atas Tanah Masyarakat Lokal dan Potensi Pelanggaran Hukum

Mongabay Indonesia. *Catatan Akhir Tahun: Konflik Agraria Tiada Henti di Sumut.* diakses dari <https://www.mongabay.co.id/2023/12/23/konflik-agraria-sumut>. diakses pada 10 Mei 2026.

Tribun News. *Solusi Konflik Agraria di Sumatera Utara.* diakses dari <https://www.tribunnews.com/nasional/2021/11/29/solusi-konflik-agraria-di-sumatera-utara>. diakses pada 10 Mei 2026.

Tribun-medan.com. *DPRD Medan Cabut Perda RDTR 2015: Implikasi terhadap Tata Ruang Kota.* diakses dari <https://medan.tribunnews.com/2025/07/pencabutan-rdtr-medan>. diakses pada 10 Mei 2026.

Waspada.id. *Konflik Lahan PT KIM Mabar, Pemko Medan Janji Cari Solusi Humanis.* diakses dari <https://waspada.id/2025/08/konflik-lahan-kim-medan>. diakses pada 10 Mei 2026.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 140. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3874.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 134. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4150.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6842.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mebidangro.

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015–2035 (dicabut Juli 2025).

Sumber Lain

- Badan Pusat Statistik Kota Medan. 2024. *Kota Medan dalam Angka 2024*. Medan: Badan Pusat Statistik Kota Medan.
- Hutan Rakyat Institute. 2018. *Permasalahan Agraria di Sumatera Utara dan Mencermati Peluang serta Tantangan Perpres Nomor 86 Tahun 2018*. Medan: Hutan Rakyat Institute.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2025. *Laporan Progres Penanganan Kemiskinan Ekstrem dan Banjir Rob Kawasan Pesisir Medan Belawan*. Medan: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. 2021. *Kolaborasi Komnas HAM RI–USU Tuntaskan Konflik Agraria di Sumatera Utara*. Jakarta: Komisi Nasional Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Konsorsium Pembaruan Agraria. 2022. *Laporan Tahunan Konflik Agraria Indonesia Tahun 2022*. Jakarta: Konsorsium Pembaruan Agraria.

