

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai sumber daya alam memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan politik masyarakat Indonesia. Hal tersebut tercermin dalam kajian bahwa tanah bukan hanya sekadar lahan fisik, tetapi juga merupakan elemen penting yang menentukan akses masyarakat terhadap tempat tinggal, sumber penghidupan, dan pengembangan kekayaan kolektif.¹ Penguasaan dan pengalihan hak atas tanah menjadi isu krusial yang menyangkut bukan hanya hak individu atau badan hukum, tetapi juga kepentingan rakyat banyak dan kedaulatan bangsa dalam pengelolaan sumber daya agraria.²

Dalam konteks pembangunan nasional, tanah berfungsi sebagai instrumen utama untuk menunjang kegiatan ekonomi dan investasi mulai dari sektor pertanian, perkebunan, hingga pemanfaatan perkotaan dan industri. Tanah yang dikelola dengan baik dapat mendorong pertumbuhan lokal dan menciptakan lapangan kerja, sedangkan apabila dikuasai secara tidak adil atau dialihkan tanpa mekanisme yang transparan, dapat menimbulkan dampak marginalisasi terhadap masyarakat yang lebih lemah.³ Pengalihan hak atas tanah haruslah dilandasi asas keadilan, transparansi, dan kepastian hukum agar pemanfaatannya benar-benar memberikan manfaat sosial dan ekonomi yang optimal bagi seluruh rakyat.

Pengaturan mengenai tanah di Indonesia berakar pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Norma konstitusional ini menjadi landasan utama dalam pembentukan sistem hukum agraria nasional yang berorientasi pada keadilan sosial dan kesejahteraan

¹R. Rejekiingsih, “Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah pada Negara Hukum Indonesia”, Volume 5, Yustisia, Nomor 2, Mei-Agustus 2016, hal. 299-300.

²R. Dewi, “Analisis Hukum Tentang Pelanggaran Hak Atas Tanah dalam Kasus Perampasan Tanah Di Indonesia”, Jurnal Ilmu & Hukum Nusantara, 2024, hal. 1.

³H. Joni, “Tanah Sebagai Aset Sosial dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional”, Volume 8, Jurnal Hukum dan Citra Hukum, 2016, hal. 123.

rakyat. Prinsip penguasaan negara atas tanah tersebut mengandung makna bahwa negara tidak memiliki tanah secara absolut, tetapi hanya sebagai pengatur, pengelola, dan pelindung bagi kepentingan rakyat.⁴

Secara filosofis, ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mencerminkan pandangan hidup bangsa Indonesia yang berakar pada nilai-nilai Pancasila, khususnya sila kelima “Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.” Artinya, pengelolaan tanah tidak boleh dimonopoli oleh segelintir kelompok ekonomi kuat, melainkan harus memberikan manfaat yang seluas-luasnya bagi masyarakat. Dalam perspektif keadilan distributif, sebagaimana diajarkan oleh Aristoteles dan kemudian diadaptasi ke dalam falsafah hukum Pancasila, setiap individu berhak atas porsi yang adil dari hasil pemanfaatan sumber daya alam nasional, termasuk tanah. Oleh karena itu, praktik pengalihan hak atas tanah oleh pihak tertentu yang mengabaikan kepentingan publik merupakan bentuk penyimpangan terhadap cita-cita keadilan sosial yang diamanatkan oleh konstitusi.

Dalam konteks tanah eks-perkebunan milik PT. Perkebunan Nusantara I, persoalan sosial muncul karena banyak masyarakat yang telah lama bermukim dan menggantungkan hidup pada lahan tersebut. Proses pengalihan hak atas tanah eks-perkebunan untuk pembangunan kawasan perumahan elit seperti Citraland menimbulkan ketegangan antara kepentingan ekonomi korporasi dan hak-hak masyarakat lokal.⁵ Secara sosiologis, tindakan semacam ini seringkali dianggap sebagai bentuk pengabaian terhadap hak-hak ekonomi masyarakat kelas bawah dan bertentangan dengan prinsip keadilan sosial sebagaimana tercermin dalam nilai-nilai dasar Pancasila. Ketidakadilan dalam proses pengalihan tanah negara kepada pihak swasta berpotensi menimbulkan konflik agraria yang kompleks, termasuk protes sosial, kriminalisasi warga, dan dislokasi komunitas tradisional.⁶

⁴Ni'matul Huda, 2019, “*Hukum Tata Negara Indonesia*”, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 128.

⁵Endang Suhendar, “*Kepemilikan Tanah dan Konflik Agraria di Indonesia*”, Volume 3, Jurnal Sosiologi Pedesaan, Nomor 2, 2018, hal. 101-110.

⁶Muhammad Ali Adnan, Sanjaya Gultom & Atika Sunarto, “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Sengketa Hutang Piutang yang Berakhir Dengan Kepailitan di Kota Medan*”, Volume 8, Unes Journal of Swara Justisia, Nomor 3, Oktober 2024, hal. 650.

Ketidakadilan dalam proses pengalihan aset negara, khususnya tanah eks-perkebunan, menjadi salah satu penyebab utama munculnya ketimpangan sosial di wilayah pedesaan maupun perkotaan. Masyarakat lokal yang kehilangan tanahnya cenderung mengalami marginalisasi ekonomi karena kehilangan sumber penghidupan, sementara pihak yang memiliki akses terhadap kekuasaan dan modal justru memperoleh keuntungan besar dari redistribusi aset tersebut.⁷ Fenomena ini menggambarkan bagaimana struktur sosial ekonomi yang timpang dapat terbentuk akibat kebijakan agraria yang tidak berpihak pada masyarakat kecil. Dengan demikian, pengelolaan tanah eks-perkebunan harus ditempatkan dalam kerangka keadilan sosial yang memperhatikan kesejahteraan masyarakat sekitar, bukan semata dalam logika ekonomi dan komersialisasi aset negara.⁸

Baru-baru ini, publik dikejutkan oleh munculnya polemik mengenai pengalihan tanah milik PT. Perkebunan Nusantara I di Kota Medan yang kini berubah fungsi menjadi kawasan elit perumahan Citraland. Kasus ini menjadi sorotan luas karena tanah tersebut pada awalnya merupakan bagian dari aset negara yang dikuasai oleh perusahaan perkebunan milik pemerintah. Melalui berbagai pemberitaan dan unggahan di media sosial, masyarakat mempertanyakan legalitas dan dasar hukum dari proses pengalihan tersebut. Banyak pihak menduga bahwa pengalihan tanah itu dilakukan secara tidak transparan dan mengandung unsur penyimpangan administrasi. Situasi ini semakin memunculkan ketidakpercayaan publik terhadap pengelolaan aset negara, terutama di sektor perkebunan yang selama ini dikenal rawan terhadap praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme.⁹

⁷Y.I. Koy, "Prosedur Mekanisme Pengembalian Aset Negara Hasil Tindak Pidana Korupsi di Indonesia" Volume 3, Jurnal Sosial Dan Teknologi Terapan Amata, Nomor 1, 2024, hal. 1-10.

⁸F. Kurniawan, M.S.D. Alghazali, & A. Fadhila, "Determinasi Upaya Pemulihan Kerugian Keuangan Negara Melalui Peran Kejaksaan Terhadap Perampasan Aset Tindak Pidana Korupsi, Volume 4, Jurnal Hukum Lex Generalis, Nomor 7, 2022, hal. 565-588.

⁹Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, Diduga Terlibat Tindak Pidana Korupsi Pada Pelepasan Asset PTPN I Untuk Perumahan Citraland, Jaksa Tahan Dua Mantan Pejabat BPN, <https://kejati-sumaterautara.kejaksaan.go.id/berita/diduga-terlibat-tindak-pidana-korupsi-pada-pelepasan-asset-ptpn-i-untuk-perumahan-citraland-jaksa-tahan-dua-mantan-pejabat-bpn>, Diakses pada tanggal 09 November 2025, Pukul 12.48 Wib.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, setiap bentuk pengalihan barang milik negara harus memenuhi prosedur administratif yang ketat, termasuk adanya proses penilaian aset, persetujuan dari Menteri Keuangan, dan pelaporan secara transparan kepada publik. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pengelolaan aset negara dilakukan dengan prinsip akuntabilitas dan tidak menimbulkan potensi penyimpangan. Oleh karena itu, jika benar tanah milik PT. Perkebunan Nusantara I di Kota Medan dialihkan kepada pihak swasta tanpa melalui prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁰

Secara yuridis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa hak atas tanah merupakan bagian dari hak kebendaan yang memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk menikmati dan memanfaatkan suatu benda terhadap pada Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun meskipun hak kebendaan memberikan kekuasaan yang kuat, pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum dan hak-hak pihak lain. Pengalihan tanah negara atau aset Badan Usaha Milik Negara seperti tanah bekas perkebunan PT. Perkebunan Nusantara I idealnya tetap mempertmbangkan kepentingan masyarakat lokal yang telah lama bermukim dan menggantungkan hidupnya pada tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka sangat penting dilakukan audit yuridis secara menyeluruh serta pemeriksaan oleh aparat penegak hukum terhadap proses pengalihan tanah milik PT. Perkebunan Nusantara I yang kini menjadi proyek perumahan elit Citraland. Audit ini diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh proses peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan hukum, tidak terdapat unsur penyalahgunaan wewenang, serta menjamin perlindungan terhadap aset negara dari potensi korupsi dan pelanggaran administrasi. Pengawasan yang kuat dari lembaga hukum dan pengelola aset negara akan memperkuat kepercayaan publik

¹⁰A. Kolopaking, 2021, "*Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*", Penerbit Alumni, Bandung, hal. 198.

terhadap komitmen pemerintah dalam menjaga kepentingan rakyat atas kekayaan negara yang strategis.

Pemerintah, melalui Kementerian Badan Usaha Milik Negara dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menegakkan prinsip *transparency*, *accountability*, dan *legality* dalam setiap proses pengalihan hak atas tanah negara. Transparansi menjamin keterbukaan informasi publik mengenai status kepemilikan dan dasar hukum pengalihan tanah; akuntabilitas memastikan setiap keputusan dapat dipertanggungjawabkan; sedangkan legalitas menegaskan bahwa setiap tindakan harus berlandaskan hukum yang berlaku. Prinsip-prinsip ini sejalan dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang mengatur bahwa setiap pengalihan aset negara wajib melalui mekanisme penilaian dan persetujuan resmi dari Menteri Keuangan.¹¹

Lebih jauh lagi, prinsip tersebut mengharuskan negara untuk memastikan bahwa setiap kebijakan pengelolaan sumber daya alam dilakukan secara transparan, akuntabel, dan berorientasi pada keberlanjutan. Negara wajib menghadirkan mekanisme pengawasan yang efektif agar pemanfaatan sumber daya tidak menimbulkan kesenjangan sosial maupun kerusakan lingkungan yang dapat mengurangi kualitas hidup generasi mendatang. Dengan demikian, penguasaan negara atas sumber daya alam bukan hanya bersifat formal, melainkan harus diimplementasikan melalui tindakan nyata yang menjamin pemerataan manfaat serta mencegah praktik eksploitasi yang merugikan kepentingan publik. Dalam kerangka ini, keberpihakan negara terhadap kesejahteraan rakyat menjadi tolok ukur utama dalam menilai keberhasilan pengelolaan sumber daya alam sesuai amanat konstitusi.¹²

¹¹Zulfikar Ahmad Tsaurah, dkk., “*Penyelesaian Sertifikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah Bersertipikat*,” Volume 6, *Jurnal Tunas Agraria*, Nomor 2, September 2023, hal. 220–236.

¹²Ahmad Rasyid, “*Pengelolaan Sumber Daya Alam dalam Perspektif Hukum Tata Negara*”, Volume 48, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Nomor 2, 2018, hal. 215-230.