

**PROBLEMATIKA PENGUASAAN ASET PT KAI (PERSERO) OLEH
MASYARAKAT SERTA POTENSI KEHILANGAN PENDAPATAN SEWA
TAHUNAN**

(Studi di Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare Kediri)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

TAUFIQ HIDAYAT

NIT.21303908

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

PT Kereta Api Indonesia (Persero)'s efforts in asset optimization face various challenges including assets located in the Pare Ex-Emplacement, Kediri. In the Pare Ex-Emplacement official house complex, there are asset control problems that result in the non-optimization of BUMN in its asset utilization efforts. This study aims to determine the problematic control of PT KAI (Persero) assets in the Pare Ex-Emplacement Service House Complex and to find out how much potential loss of rental income that should be obtained by PT KAI due to asset control problems. The method used is a mixed method, namely descriptive method and rental valuation method based on market data. The results showed that the problem of asset control in the Pare Ex-Emplacement involved the community who occupied the assets as plaintiffs and the Kediri District Land Office and PT KAI (Persero) as defendants. The conflict was caused by an increase in rental rates in 2014 and the issuance of five right-to-use certificates that were considered legally flawed by the community. The dispute was handled at the Surabaya State Administrative Court, the Surabaya State Administrative High Court and the Supreme Court. At the Supreme Court level, the community's lawsuit was rejected because they were deemed not to have legal standing as tenants. Meanwhile, due to the problem of asset control, the total potential loss of annual rental income on assets in the official house complex is Rp.363,240,000, - (three hundred sixty-three million two hundred forty thousand rupiah).

Keywords: Assets, Conflict, Rent, and Indonesian Railways

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Manfaat	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kerangka Teoritis.....	9
C. Kerangka Pemikiran.....	17
D. Pertanyaan Penelitian	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	19
A. Format Penelitian	19
B. Lokasi atau Objek Penelitian.....	20
C. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	21
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel.....	21
E. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data	22
F. Analisis Data	25
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	30
A. Profil Wilayah Kelurahan Pare.....	30
B. Profil PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	34
1. Sejarah Tanah PT KAI (Persero)	34
2. PT KAI (Persero) Daerah Operasi VII Madiun.....	37
3. Aset PT KAI (Persero) di Kelurahan Pare	40

BAB V PENYEBAB KONFLIK DAN UPAYA PENANGANAN PERMASALAHAN PENGUASAAN ASET EKS EMPLASEMEN PARE.....	43
A. Objek dan Subjek Konflik.....	43
B. Penyebab Konflik.....	45
C. Kronologi Penanganan Konflik.....	56
BAB VI POTENSI KEHILANGAN PENDAPATAN SEWA TAHUNAN PADA ASET RUMAH DINAS PT KAI (PERSERO) DI EKS EMPLASEMEN PARE.....	77
A. Permasalahan Sewa Pada Komplek Rumah Dinas	77
B. Data Properti Objek.....	79
C. Data Pembanding Sewa.....	81
D. Potensi Kehilangan Pendapatan Sewa Tahunan Pada Aset Rumah Dinas	84
BAB VII PENUTUP.....	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90
LAMPIRAN.....	97

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) merupakan perusahaan atau entitas bisnis yang dimiliki sepenuhnya atau mayoritas oleh negara. BUMN memainkan peran penting dalam mendukung perekonomian nasional, khususnya sebagai pengelola berbagai aset milik negara. Aset-aset tersebut, baik berupa tanah, bangunan, infrastruktur, maupun investasi lainnya, perlu dikelola secara maksimal agar dapat memberikan nilai manfaat yang tinggi bagi negara dan masyarakat luas. Upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset BUMN menjadi sangat penting guna meningkatkan efisiensi serta produktivitas perusahaan, yang pada akhirnya turut menambah kontribusi terhadap pendapatan negara. Aset yang belum dimanfaatkan secara optimal dapat dialihkan untuk kegiatan yang lebih menguntungkan secara ekonomi. Sebagai salah satu BUMN, PT Kereta Api Indonesia (Persero) juga menghadapi berbagai tantangan dalam mengelola dan mengoptimalkan aset yang dimilikinya. Perusahaan ini bertanggung jawab atas penyelenggaraan layanan transportasi kereta api di Indonesia, baik untuk penumpang, barang, maupun pengelolaan properti terkait. Oleh karena itu, aset tanah milik PT KAI (Persero) dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu tanah yang mendukung kegiatan operasional transportasi kereta api dan tanah yang digunakan untuk kegiatan di luar sektor transportasi tersebut.

Secara historis, tanah yang dimiliki PT KAI (Persero) berasal dari warisan perusahaan kereta api pada zaman kolonialisme Belanda. Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 serta Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959, aset tersebut dinasionalisasi dan dialihkan kepada Djawatan Kereta Api (DKA) (Aisyah, 2018). Sejak Indonesia merdeka pada tahun 1945, seluruh harta kekayaan yang sebelumnya dikuasai pemerintah Hindia Belanda secara hukum menjadi milik Negara Republik Indonesia. Oleh karena itu, semua aset Staats

Spoorwegen yang tercantum dalam peta tanah (grondkaart) secara otomatis menjadi milik Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) sejak lembaga tersebut resmi berdiri pada 28 September 1945. Selanjutnya, pada 6 Januari 1950, dibentuklah Djawatan Kereta Api di bawah naungan Departemen Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum. Kemudian, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963, Djawatan Kereta Api diubah statusnya menjadi Perusahaan Negara Kereta Api Indonesia (PNKA). Perubahan berikutnya terjadi pada tahun 1971 saat PNKA menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971. Selanjutnya berganti menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA), dan pada tahun 1998 ditetapkan menjadi PT Kereta Api (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998.

Tanah sebagai aset milik PT KAI (Persero) berperan sangat penting dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya untuk meningkatkan nilai tambah perusahaan (Waliyurrahman and Fitri, 2024). Aset berupa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh PT KAI (Persero) termasuk dalam Barang Milik Negara (BMN). Dalam rangka meningkatkan transparansi dan efektivitas pemanfaatan BMN, Menteri Keuangan Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 115/PMK.06/2020. Peraturan ini mengatur mengenai mekanisme pemanfaatan BMN agar dapat memberikan nilai tambah bagi negara tanpa mengganggu fungsi utama aset tersebut.

Pengelolaan aset PT KAI (Persero) tidak terlepas dari permasalahan-permasalahan yang muncul. Salah satu permasalahannya yaitu tidak optimalnya pemanfaatan aset, seperti permasalahan di PT KAI (Persero) Daop 8 Surabaya pada penelitian (Novita, 2017b) bahwa belum optimalnya pemanfaatan aset khususnya pada rumah dinas yang telah lama ditempati orang yang tidak berhak tanpa adanya surat kontrak antara kedua belah pihak antara PT KAI (Persero sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan penghuni rumah dinas. Selain itu, permasalahan aset PT KAI (Persero)

terkait permasalahan legalitas dan kepemilikan seperti kasus pada penelitian yang dilakukan oleh (Putra, 2023) bahwa terjadinya tumpang tindih penguasaan tanah antara masyarakat, PT Sinar Kartasura, dan PT KAI (Persero). Sengketa antara ketiga belah pihak tersebut terjadi akibat PT Sinar Kartasura menelantarkan sebagian tanahnya dan PT KAI (Persero) tidak memanfaatkan lahannya selama puluhan tahun dan tidak ada bangunan maupun tanda batas yang menunjukkan bahwa lahan tersebut milik PT KAI (Persero) yang menyebabkan lahan tersebut dikelola oleh PT Sinar Kartasura. Dalam penyelesaian sengketa tentang legalitas kepemilikan tanah tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melakukan penyelesaian dengan putusan pengadilan, melaksanakan redistribusi tanah, dan melakukan penataan akses.

Permasalahan lain yang timbul pada aset PT KAI (Persero) yaitu perselisihan mengenai harga tarif sewa antara warga dan PT KAI (Persero) di Kelurahan Sumbang, Bojonegoro. PT KAI mengklaim tanah seluas 3,9 hektare di Gang Depo, Akasia dan Sidoarum dengan alas hak berupa Sertipikat yang terbit tahun 1997. Sehingga masyarakat yang menempati tanah tersebut diwajibkan membayar sewa sesuai peraturan direksi KAI tahun 2016 sesuai jangka waktu lima tahun. Berdasarkan (Purwanto and Muhammad, 2023) bahwa terdapat perbedaan pendapat antara masyarakat dan PT KAI (Persero) mengenai tarif sewa, sehingga harga sewa seringkali ditentukan tanpa mempertimbangkan nilai pasar yang sebenarnya.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa terdapat hambatan bagi PT KAI (Persero) Daop VII Madiun dalam upaya pendayagunaan aset tetapnya. Salah satunya pada Eks Emplasemen Pare yang terletak di Kelurahan Pare, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri. Aset PT KAI (Persero) di Eks Emplasemen Pare ini merupakan bekas Stasiun Pare yang sudah tidak beroperasi sebagai jalur kereta api sejak tahun 1981. Persoalan yang terjadi antara PT KAI (Persero) dengan masyarakat yaitu adanya penguasaan aset oleh masyarakat pada Eks Emplasemen Pare yang mempersoalkan terkait dengan kontrak bekas emplasemen kereta api yang terletak di Kelurahan

Pare. Penguasaan aset oleh masyarakat tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya. Konflik yang terjadi ini tidak terlepas dari kurangnya pengetahuan masyarakat tentang konversi hak-hak barat sehingga masyarakat saat ini tidak memiliki hak atas tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal. Termasuk pada kompleks rumah dinas di bekas emplasemen Pare terjadi permasalahan penguasaan aset oleh masyarakat sejak 2014 sampai sekarang yang berakibat pada tidak optimalnya BUMN dalam upaya pendayagunaan aset tetapnya. Pada kompleks rumah dinas tersebut terdapat 30 unit rumah dinas yang ditempati oleh masyarakat. Berbagai upaya telah dilakukan oleh PT KAI (Persero) dalam menertibkan permasalahan penguasaan aset oleh masyarakat setidaknya terdapat 1 unit rumah yang bersedia untuk membayar sewa kepada pihak PT KAI (Persero).

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti ingin mengetahui lebih dalam tentang permasalahan yang terjadi di kompleks rumah dinas pada Eks Emplasemen Pare dan mengetahui potensi kehilangan pendapatan sewa yang seharusnya menjadi nilai tambah perusahaan, dengan judul penelitian Problematika Penguasaan Aset PT KAI (Persero) Oleh Masyarakat Serta Potensi Kehilangan Pendapatan Sewa Tahunan (Studi di Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare Kediri).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas bahwa peneliti ingin mengetahui bagaimana permasalahan penguasaan tanah yang terjadi di kompleks rumah dinas pada Eks Emplasemen Pare yang sekarang ini digunakan oleh masyarakat tanpa perjanjian sewa dan untuk mengetahui potensi kehilangan pendapatan sewa tahunan yang didapatkan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) atas permasalahan tersebut. Dengan demikian, permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana problematika penguasaan aset pada kompleks rumah dinas milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kelurahan Pare, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?
2. Berapa potensi kehilangan pendapatan sewa berdasarkan nilai pasar yang seharusnya diperoleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) akibat permasalahan penguasaan aset oleh masyarakat pada Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare, Kelurahan Pare, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui problematika pada aset milik PT KAI (Persero) di Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare, Kelurahan Pare, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.
2. Mengetahui potensi kehilangan pendapatan sewa berdasarkan nilai pasar yang seharusnya diperoleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) akibat permasalahan penguasaan aset oleh masyarakat pada Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare, Kelurahan Pare, Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.

D. Manfaat

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur akademis dalam bidang pertanahan. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi penelitian ke depan mengenai permasalahan pertanahan yang dimiliki oleh suatu perusahaan yaitu PT Kereta Api Indonesia (Persero). Sehingga hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan pengetahuan akademik.

2. Manfaat praktis

Manfaat praktis bagi PT KAI (Persero) memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang permasalahan yang terjadi dan mengetahui potensi kehilangan pendapatan sewa berdasarkan nilai

pasar yang seharusnya diperoleh PT KAI (Persero) akibat penguasaan tanah oleh masyarakat pada Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare sehingga hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan data dalam penentuan kebijakan perusahaan di masa yang akan datang.

3. Manfaat sosial

Memberikan pengetahuan dan pemahaman bagi masyarakat dan lingkungan sekitar lokasi aset PT KAI (Persero) tentang adanya peraturan yang mengatur penggunaan tanah negara dengan benar.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa, Konflik pertanahan antara Paguyuban Kampung Kongan melawan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan PT KAI (Persero) di Eks Emplasemen Pare disebabkan oleh kenaikan tarif sewa pada aset di Eks Emplasemen Pare pada tahun 2014 dan adanya upaya sertifikasi aset PT KAI (Persero) di Eks Emplasemen Pare. Hal tersebut menimbulkan penolakan masyarakat, sehingga masyarakat membentuk sebuah paguyuban yang bernama Paguyuban Kampung Kongan. Paguyuban Kampung Kongan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan PT KAI (Persero) ke PTUN Surabaya. PTUN Surabaya memutuskan untuk membatalkan lima sertifikat hak pakai yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri. Menanggapi putusan PTUN Surabaya, PT KAI (Persero) mengajukan banding ke PT. TUN Surabaya dengan putusan menerima permohonan banding tersebut dan gugatan para penggugat tidak dapat diterima. Masyarakat Paguyuban Kampung Kongan mengajukan permohonan kasasi di Mahkamah Agung. Putusan kasasi Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa keberadaan para penggugat di atas tanah objek sengketa digantungkan pada perjanjian sewa, hanya sebatas menempati sebagai penyewa untuk menempati rumah dan tanah, karena alasan tersebut para penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap penerbitan objek sengketa, sehingga para penggugat tidak mempunyai hak gugat (*legal standing*) terhadap tanah dan bangunan yang ditempatinya. Menanggapi putusan tersebut masyarakat mengajukan, peninjauan kembali tetapi gugatan masyarakat ditolak karena dianggap tidak memiliki hak gugat (*legal standing*) sebagai penyewa.

Permasalahan sewa pada aset PT KAI (Persero) menyebabkan kerugian secara materiil, terutama pada Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare yang hampir semua aset dikuasai oleh masyarakat tanpa

adanya perjanjian sewa. Adapun total potensi kehilangan pendapatan sewa pada aset di kawasan rumah dinas yaitu sebesar Rp.363.240.000 (tiga ratus enam puluh tiga juta dua ratus empat puluh ribu rupiah). Nilai tersebut merupakan potensi kehilangan pendapatan PT KAI (Persero) akibat permasalahan sewa pada 27 unit rumah dinas di Eks Emplasemen Pare dalam jangka waktu satu tahun per tanggal dilakukan penilaian.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian terkait Problematika Penguasaan Aset PT KAI (Persero) Oleh Masyarakat Serta Potensi Kehilangan Pendapatan Sewa Tahunan (Studi di Komplek Rumah Dinas Eks Emplasemen Pare Kediri) ini terdapat beberapa saran dan masukan yang dapat peneliti berikan kepada berbagai pihak antara lain:

1. Untuk PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop VII Madiun:
 - a. Berdasarkan hasil penelitian pada Studi Kasus di Eks Emplasemen Pare, perlu adanya tahapan sosialisasi yang disampaikan dengan melibatkan kepala desa dan masyarakat untuk menampung segala masukan sehingga keputusan dapat diterima antara pihak pemilik tanah dan penyewa. Selain itu dalam menentukan nilai sewa perlu adanya peninjauan nilai sewa yang sesuai berdasarkan kondisi pasar di wilayah tersebut.
 - b. PT KAI (Persero) Daop VII Madiun perlu melakukan inventarisasi aset dan verifikasi terhadap seluruh aset tanah yang dimilikinya, termasuk riwayat kepemilikan, status hak, serta pihak-pihak yang menempati. Data ini perlu diperbaharui secara rutin dan didukung dengan sistem informasi geografis (SIG). Hal ini bertujuan untuk mengetahui kondisi aset saat ini sehingga dapat dilakukan pengelompokan dalam menentukan kebijakan yang akan dilakukan apabila terdapat aset yang sedang bermasalah. Langkah ini dapat dilakukan untuk mencegah munculnya konflik dalam upaya optimalisasi aset.

2. Untuk Peneliti Berikutnya

Penelitian ini hanya berfokus pada konflik pertanahan antara masyarakat Kampung Kongan dan PT KAI (Persero) di wilayah Eks Emplasemen Pare serta perhitungan potensi kehilangan pendapatan sewa yang berada di kawasan rumah dinas saja. Oleh karena itu, peneliti selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan studi hingga mencakup seluruh wilayah Eks Emplasemen Pare.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

- Aisyah (2018) *Pengelolaan Tanah Aset Pt. Kereta Api Indonesia (Persero) Sebagai Barang Milik Negara Di Kota Payakumbuh*. Universitas Andalas. Available at: <http://scholar.unand.ac.id/42816/>.
- Ajeng Dwi Pratiwi, Idris Harahap and Vira Madhani (2022) 'Konflik Dalam Masyarakat Global', *Education: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 2(2), pp. 80–88. Available at: <https://doi.org/10.51903/education.v2i2.141>.
- Almarindra (2021) 'Alasan Kasasi Oleh Penuntut Umum Dalam Perkara Penggelapan Pada Hubungan Kerja Secara Berlanjut (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 828K/Pid/2015)', *Jurnal Verstek*, 5, pp. 53–66.
- Amir, A. (2019) 'Pengalihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8(1), pp. 1–5.
- Ashwarina, N. et al. (2024) 'Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak', *Permuliaan Keadilan*, 1(4), pp. 128–134.
- Asmara, N.S. (2016) 'Konflik Ideologi Buruh Kereta Api Tahun 1949-1965', *Avatra, e-Journal Pendidikan Sejarah*, 4(3), pp. 1215–1229.
- Chairunisa, S. et al. (2023) 'Kedudukan Kepemilikan Hak Atas Tanah Karena Terdapat SPPT PBB Ganda Terhadap Sebidang Tanah Yang Di Atasnya Belum Memiliki Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 120PK/PDT/2017)', *Nusantara Journal of Multidisciplinary Science*, 1(2), pp. 251–263.
- Chakim, M.L. (2016) 'Mewujudkan Keadilan Melalui Upaya Hukum Peninjauan Kembali pasca Putusan Mahkamah Konstitusi', *Jurnal Konstitusi*, 12(2), p. 328. Available at: <https://doi.org/10.31078/jk1227>.
- Darini, R. and Miftahuddin, M. (2018) 'Nasionalisasi Perusahaan Asing Di Jawa Timur 1950-1966', *MOZAIK: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial dan Humaniora*, 9(1). Available at: <https://doi.org/10.21831/moz.v9i1.19408>.
- Djalil, F., Lihawa, F. and Koem, S. (2023) 'Kajian Daya Dukung Lahan Permukiman Kota Gorontalo', *GEOGRAPHY: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan*, 11(2), p. 322. Available at: <https://doi.org/10.31764/geography.v11i2.16271>.
- Fitroh, N. (2015) 'Peranan Kereta Api Di Jawa Timur Dalam Pengangkutan Hasil Perkebunan Ke Surabaya Tahun 1878-1930', *AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah*, 3(3), pp. 456–468.
- Hadju, V.A. and Aulia, U. (2022) *Desain Penelitian Mixed Method Editor: Nanda*

Saputra.

- Ibnu (2023) *Analisis Kelayakan Finansial dan 10 Cara Menerapkannya*, PT Cipta Piranti Sejahtera. Available at: <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/analisis-kelayakan-finansial/>.
- Kurniawan, R. (2016) *Kontrol Terhadap Hasil Penilaian Berupa Nilai Wajar Atas Sewa Dengan Pendekatan Pendapatan*, DJKN Kemenkeu. Available at: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/10633/Kontrol-Terhadap-Hasil-Penilaian-Berupa-Nilai-Wajar-Atas-Sewa-Dengan-Pendekatan-Pendapatan.html>.
- Mangare, S.S., Sondakh, J. and Pangkreggo, O. (2014) 'Persewaan Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Emplasmen Bonosare Lintas Surabaya – Panarukan Sebagai Hunian Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan Dan Peran Bpn Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor', *Jurnal Dinamika Hukum*, 15(1).
- Nasrul, O. (2018) 'Pemanfaatan Tanah Aset Pt Kereta Api Oleh Pihak Ketiga', *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), pp. 525–546.
- Novita, N. (2017a) 'Evaluasi Kebijakan Pendayagunaan Aset Tetap Bumh Pada Rumah Dinas PT. KAI PDAOP & Kota Surabaya', *Kebijakan dan Manajemen Publik Volume*, 5(April), pp. 1–9.
- Novita, N. (2017b) 'Kebijakan dan Manajemen Publik Evaluasi Kebijakan Pendayagunaan Aset Tetap BUMN Pada Rumah Dinas PT KAI (PERSERO) Daop 8 Kota Surabaya', *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik*, 5(April), pp. 1–9.
- Novitri, E. and Alfin, E. (2023) 'Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah.', *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humanioral*, (September), pp. 1–17. Available at: <https://doi.org/10.11111/nusantara.xxxxxxx>.
- Nusantara, T.T.B. and Indonesia, A.P. (1977) *Sejarah perkeretaapian Indonesia*. Bandung: Angkasa. Available at: https://books.google.co.id/books/about/Sejarah_perkeretaapian_Indonesia.html?id=2q9PAAAAMAAJ&redir_esc=y.
- Pradana, H.R. (2018) 'Perkembangan Kediri Stoomtram Maatschappij pada 1895-1930', *AVATARA e-Journal Pendidikan Sejarah*, 6(2), pp. 205–216.
- Prawoto, A. (2022) *Teori dan Praktik Penilaian Properti*. BPFE Yogyakarta.
- Priyohadi (2003) *Konflik Penguasaan Tanah Asset Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PT.KAI) (Studi Kasus Penggarap Tanah di Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Semarang)*.
- Purwanto, M.Y. and Muhammad, S. (2023) 'Warga Sumbang Keberatan Tarif Sewa Lahan, Negosiasi PT KAI dengan Warga Buntu', *Radar*

- Bojonegoro. Available at:
<https://radarbojonegoro.jawapos.com/bojonegoro/712880379/warga-sumbang-keberatan-tarif-sewa-lahan-negosiasi-pt-kai-dengan-warga-buntu>.
- Putra, T. (2023) *Penanganan Masalah Tumpang Tindih Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Hak Guna Usaha Perseroan Terbatas Sinar Kartasura Dengan Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Dan Masyarakat Di Kabupaten Semarang*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Available at: [https://repository.stpn.ac.id/3898/1/Thri Hardianto Putra.pdf](https://repository.stpn.ac.id/3898/1/Thri%20Hardianto%20Putra.pdf).
- Rianto, R.E. and Jaya, W. (2000) 'Pendekatan Penilaian Properti Untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah Dan Bangunan PT. KAI (Persero) Daop VI Guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta', *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, 15(3), pp. 332–338.
- Sakallessy, G. and Lasaiba, M. (2025) 'Analisis Pengaruh Pertumbuhan Penduduk Terhadap Perkembangan Permukiman Pada Desa Itawaka Kecamatan Saparua Timur Analysis of the Effect of Population Growth on Settlement Development in', 4, pp. 11–19.
- Sari, N.K.A.N. and Sarjana, I.M. (2023) 'Perlindungan Hukum terhadap Penyewa Tanah yang Objek Sewanya Dijual oleh yang Menyewakan', *Jurnal Kertha Semaya*, 11(11), pp. 2704–2713.
- Satriani (2021) 'Problematika pembelajaran seni budaya melalui sitem modul di smpn 14 tanralili', (7), pp. 1–5.
- Sendari, A. (2021) 'Mengenal Jenis Penelitian Deskriptif Kualitatif pada Sebuah Tulisan Ilmiah', *Liputan* 6, 1 February. Available at: <https://www.liputan6.com/hot/read/4032771/mengenal-jenis-penelitian-deskriptif-kualitatif-pada-sebuah-tulisan-ilmiah?page=4>.
- Sibuea, H.Y.P. (2011) 'Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali', *Negara Hukum*, 2(2), pp. 287–306.
- Silvia, I. (2020) *Konflik Pertanahan Antara PT KAI Daop VII Madiun Dengan Paguyuban Kampung Kongan Di Pare Kabupaten Kediri*. Universitas Airlangga.
- Silvianna, A. (2020) 'Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya (Analisis Kasus antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Pura Barutama Kudus Jawa Tengah)', *Law, Development and Justice Review*, 3(1), pp. 70–83. Available at: <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7871>.
- Siti, N. (2022) *Problematika Pembentukan Karakter Religius Siswa di Madrasah Aliyah Negeri 1 Tarokan Kabupaten Kediri*. IAIN Kendari.
- Tamba, A.P. et al. (2018) *KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia*. VII.

- Tedy, S.F. and Sulastri, H. (2021) 'Penilaian Properti Untuk Menentukan Kewajaran Nilai Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di KPP Pratama Kisaran', *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(1), pp. 61–72. Available at: <https://doi.org/10.54957/jolas.v1i1.88>.
- Tresna, A. (2007) *Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) Oleh Masyarakat Di Desa Soreang, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung (Studi Tentang Potensi Konflik Tanah Dan Prospek Solusinya)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Wahyudi, A. (2015) 'Konflik, Konsep Teori Dan Permasalahan', *Jurnal Publiciana*, 8(1), pp. 1–15.
- Waliyurrahman, S. and Fitri, I. (2024) 'Persewaan Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Emplasmen Bonosare Lintas Surabaya – Panarukan Sebagai Hunian', *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Terpadu*, 8(7), pp. 901–909.
- Wardodjo, W.W. (2019) 'Ekonomi Indonesia Tahun 1950-an dan Penguasaan Negara terhadap Perusahaan Kereta Api Pasca KMB 1949', *Indonesian Historical Studies*, 2(2), pp. 96–106. Available at: <https://doi.org/10.14710/ihis.v2i2.3862>.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
- UU No.30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Telpon Milik Belanda
- Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 61 tahun 1971 tentang pengalihan bentuk usaha Perusahaan Negara Kereta Api menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan).

Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api

Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.44 tahun 2005 Tentang Tata Cara Penyertaan dan Penatausahaan Modal Negara

Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok Pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN)

Peraturan Menteri BUMN Nomor : Per-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN

Peraturan Menteri BUMN Nomor Per-06/MBU/2011 tentang Pedoman Pendayagunaan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1970 tentang penyelesaian konversi hak-hak Barat menjadi hak guna bangunan (HGB) dan hak guna usaha (HGU).