ANALISIS HUKUM PENGUASAAN TANAH NEGARA OLEH BUMN: STUDI KASUS PENERTIBAN DAN PENYELESAIAN KONFLIK ASET LAHAN PT KAI DAOP 7 MADIUN

SKRIPSI

Dokumen ini diserahkan sebagai bagian dari syarat kelulusan dan
Menyandang gelar Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
pada Program Studi Diploma IV Pertanahan

Disusun Oleh:
Arisantika Kusumawardani
NIT. 22314269

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

POLITEKNIK AGRARIA STPN YOGYAKARTA

2026

ABSTRACT

The asset enforcement issue of PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 Madiun occupied by local communities presents legal and sociological challenges. This study aims to analyze the legal validity of land occupancy, identify the causes of conflict, and formulate resolution strategies. The research uses a qualitative method with a juridical-empirical approach. Data were collected through interviews and document analysis at PT KAI Daop 7 Madiun, the Madiun City Land Office, and affected communities. Findings show a lack of legal certainty regarding the residents' status, transitioning from legitimate tenants to occupiers without title after lease expirations. The conflict is driven by inadequate human rights socialization and spatial overlapping caused by historical Grondkaart coordinate inaccuracies when plotted against modern land certificates. The study concludes that effective conflict resolution requires standardized humane enforcement SOPs, optimizing State Attorneys (JPN) as mediators, and fair compensation or relocation schemes to ensure the social function of land.

Keywords: *State Land Occupancy, PT KAI (Persero), Asset Enforcement, Grondkaart, Conflict Resolution.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN……i

KATA PENGANTAR……ii

DAFTAR ISI……iii

DAFTAR GAMBAR……iv

DAFTAR TABEL……..v

BAB I PENDAHULUAH

A. Latar Belakang Penelitian……1

B. Rumusan Masalah Penelitian……4

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian……6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Literatur……...12

B. Kerangka Teoritis

1. Teori Hak Menguasai Negara (HMN).....15

2. Teori Hak Pengelolaan (HPL)……16

3. Teori Fungsi Sosial Tanah (Social Function of Land).....16

4. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).....17

5. Teori Konflik Pertanahan……19

C. Kerangka Hukum Antar Variabel……...21

D. Kerangka Pemikiran……...22

1. Landasan Ideal dan Konstitusional (Input).....22

2. Kondisi Riil dan Masalah (Process).....23

3. Instrumen Penegakan Hukum……..25

4. Hasil dan Rekomendasi (Output).....26

BAB III METODE PENELITIAN

A. Format Penelitian……29

B. Lokasi Penelitian……32

C. Informan dan Teknik Pengambilan Informan……34

D. Definisi Konseptual……37

E. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data……40

F. Analisis Data……43

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi/ Objek Penelitian……49

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum PT KAI Daop 7 Madiun……55

B. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Konflik……58

C. Solusi dan Upaya Hukum Agraria……68

D. Solusi dan Alternatif Kebijakan Agraria yang Ditawarkan Penulis……72

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan……75

B. Saran……76

DAFTAR PUSTAKA……78

LAMPIRAN 1: PEDOMAN WAWANCARA……81

LAMPIRAN 11 : HASIL WAWANCARA DENGAN NARASUMBER……83

LAMPIRAN : DOKUMENTASI……88

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengaturan pertanahan di Indonesia berakar pada prinsip kedaulatan negara, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yang menempatkan tanah sebagai aset yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip ini diejawantahkan melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menetapkan Hak Menguasai Negara (HMN) sekaligus prinsip Fungsi Sosial tanah. Dalam konteks operasional, negara mendelegasikan sebagian HMN kepada entitas publik, termasuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN). PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau PT KAI, sebagai BUMN di sektor perkeretaapian, merupakan pemegang hak atas tanah yang sangat luas, seringkali berbentuk Hak Pengelolaan (HPL) atau hak lain yang berasal dari penguasaan ex perusahaan Belanda, yang secara hukum memberikannya kewenangan untuk mengelola dan mengamankan aset tersebut demi kepentingan publik.

Meskipun kedudukan hukum PT KAI sebagai pengelola aset negara kuat, implementasi kewenangan pengamanan aset di lapangan sering kali memicu konflik agraria yang pelik. Konflik ini muncul dari kontradiksi antara kepastian hukum formal yang dimiliki BUMN dan realitas sosial di mana aset tersebut telah lama ditempati oleh masyarakat sebagai "penghuni ilegal" atau "penghuni tanpa hak". Keadaan ini menjadi semakin rumit ketika upaya penertiban aset dilakukan, yang menuntut adanya keseimbangan antara perlindungan aset negara dengan pemenuhan hak-hak dasar kemanusiaan masyarakat.

Dalam menghadapi sengketa aset, PT KAI sering menggunakan instrumen penegakan hukum yang kuat, salah satunya melalui Memorandum of Understanding (MoU) dengan Kejaksaan Republik Indonesia, untuk mendapatkan pendampingan hukum dan mempercepat proses pengamanan aset. Meskipun langkah ini bertujuan untuk efisiensi dan legalitas penertiban, pelaksanaannya, terutama yang berujung pada pengosongan paksa, harus tetap tunduk pada prinsip-prinsip hukum administrasi yang

baik dan asas kepatutan, agar tindakan penertiban tidak melanggar hak asasi dan menimbulkan resistensi sosial yang meluas.

Dinamika pengamanan aset di wilayah Daop 7 Madiun menjadi semakin kompleks saat instrumen MoU tersebut diimplementasikan di lapangan. Penggunaan kerja sama hukum ini secara teoretis bertujuan untuk memperkuat legitimasi PT KAI dalam mengamankan kekayaan negara melalui jalur non-litigasi yang efisien. Namun, dalam praktiknya, keterlibatan instansi penegak hukum sering kali dipersepsikan oleh masyarakat sebagai bentuk tekanan administratif yang mengabaikan ruang dialog, sehingga menimbulkan kekhawatiran akan terjadinya pengosongan lahan secara paksa tanpa melalui mekanisme peradilan yang inklusif.

Kasus penertiban aset lahan di wilayah kerja PT KAI Daop 7 Madiun muncul sebagai studi kasus yang relevan dan krusial untuk menganalisis kontradiksi tersebut. Konflik ini tidak hanya melibatkan sengketa kepemilikan formal, tetapi juga isu prosedural dan kemanusiaan. Penelitian ini mencermati bahwa salah satu pemicu utama penertiban adalah berakhirnya hubungan hukum, yang ditandai dengan tidak diperpanjangnya kontrak sewa antara PT KAI dan penghuni untuk periode pasca-2020. Secara hukum, kondisi ini menjadikan penghuni sebagai pihak yang menempati lahan tanpa hak yang sah.

Namun, proses penertiban yang dilakukan PT KAI di Madiun menuai protes keras karena prosedur yang dianggap tidak transparan dan adanya dugaan pemberitahuan eksekusi yang mendadak. Tindakan ini dinilai melanggar prinsip kepastian hukum yang diamanatkan dalam UUPA Pasal 19, yang menuntut adanya prosedur yang jelas, terbuka, dan memberikan waktu yang memadai. Eskalasi konflik semakin memanas dengan terjadinya insiden kekerasan, termasuk dugaan pemukulan petugas dan penolakan keras warga yang didukung oleh intervensi dari lembaga non-struktural seperti Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM), yang menilai penertiban tersebut mengabaikan aspek hak asasi manusia.

Secara teoretis, sengketa aset BUMN ini mencerminkan adanya ketegangan antara kepastian hukum (*certainty of law*) dan keadilan hukum (*justice of law*). Di satu sisi, PT KAI memiliki mandat untuk melakukan inventarisasi dan penyelamatan aset negara agar tidak beralih fungsi secara ilegal. Namun, di sisi lain, tindakan tersebut sering kali berbenturan dengan perlindungan terhadap hak-hak prosedural

masyarakat yang telah lama menempati lahan tersebut. Ketiadaan standar baku mengenai jangka waktu pemberian surat peringatan dan mekanisme dialog yang inklusif menyebabkan penertiban sering dianggap sebagai tindakan sewenang-wenang yang mencederai legitimasi hukum itu sendiri.

Selain itu, fenomena di Daop 7 Madiun menunjukkan perlunya reposisi peran BUMN dari sekadar pengelola aset menjadi entitas yang juga menjalankan fungsi sosial-ekonomi bagi masyarakat sekitar. Ketegangan yang terjadi pasca berakhirnya masa kontrak sewa periode 2017-2020 memperlihatkan bahwa hubungan keperdataan antara PT KAI dan warga tidak bisa dilepaskan dari konteks agraria yang lebih luas.

Urgensi penelitian ini juga terletak pada upaya penguatan administrasi pertanahan nasional untuk mencegah terjadinya konflik berulang di masa depan. Tanpa adanya pedoman penertiban yang transparan dan humanis, setiap upaya pengamanan aset negara akan selalu diwarnai dengan resistensi fisik dan laporan ke lembaga perlindungan hak asasi manusia. Oleh sebab itu, diperlukan sebuah kajian yang mampu menjembatani kepentingan korporasi negara dengan perlindungan hak masyarakat melalui perumusan kebijakan yang lebih moderat, seperti penetapan standar masa transisi sebelum eksekusi serta penguatan jalur mediasi non-litigasi yang benar-benar memberikan ruang tawar-menawar bagi warga terdampak.

Selain dimensi yuridis, konflik di Daop 7 Madiun ini juga menyentuh dimensi sosiologis-hukum mengenai hak atas rasa aman dan keberlanjutan hidup masyarakat yang telah menetap selama lintas generasi. Secara sosiologis, hubungan antara PT KAI dan penghuni lahan bukan sekadar hubungan sewa-menyewa komersial biasa, melainkan telah membentuk ekosistem pemukiman yang memiliki keterikatan batin dengan wilayah tersebut. Ketegangan muncul ketika negara, melalui BUMN, memandang lahan tersebut sebagai komoditas atau aset administratif semata, sementara masyarakat memandangnya sebagai ruang hidup (*lebensraum*). Ketidakseimbangan perspektif ini sering kali membuat proses negosiasi menjadi buntu karena masing-masing pihak menggunakan logika yang berbeda.

Penelitian ini juga menyoroti perlunya tinjauan kritis terhadap regulasi internal dan instruksi direksi PT KAI mengenai standar pengamanan aset. Meskipun terdapat kewajiban korporasi untuk menjaga aset dari kerugian negara, regulasi

tersebut sering kali tidak memberikan panduan teknis yang detail mengenai mitigasi konflik sosial di lapangan. Akibatnya, petugas di lapangan cenderung mengambil langkah-langkah represif sebagai jalan pintas untuk memenuhi target penyelamatan aset. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana aturan internal BUMN telah selaras dengan semangat reformasi birokrasi dan perlindungan hak asasi manusia yang menjadi arus utama dalam tata kelola pemerintahan yang baik.

Jika dibandingkan dengan kebijakan pertanahan di sektor lain, pengosongan lahan untuk kepentingan umum biasanya melalui mekanisme pengadaan tanah yang melibatkan penilaian ganti kerugian yang layak. Namun, dalam kasus penertiban aset BUMN terhadap "penghuni tanpa hak", mekanisme kompensasi sering kali diabaikan karena status hukum warga yang dianggap lemah. Kondisi ini menciptakan ketidakadilan prosedural di mana warga kehilangan tempat tinggal tanpa adanya skema perlindungan sosial yang memadai. Oleh karena itu, diperlukan sinkronisasi kebijakan antara pengelolaan kekayaan negara dan perlindungan sosial agar penertiban aset tidak justru menambah angka kemiskinan di daerah perkotaan.

Oleh karena itu, penelitian dengan judul "Analisis Hukum Penguasaan Tanah Negara oleh BUMN: Studi Kasus Penertiban Aset Lahan PT KAI Daop 7 Madiun" ini memiliki urgensi tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar normatif penguasaan tanah oleh BUMN, mengidentifikasi akar konflik di Madiun, dan merumuskan solusi hukum agraria yang seimbang, termasuk rekomendasi prosedur yang lebih humanis dan efektif (misalnya, standar waktu pemberitahuan minimal 30 hari), demi terciptanya harmonisasi antara penegakan hukum pertanahan dan perlindungan hak-hak masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Kejelasan mengenai permasalahan yang akan diteliti merupakan fondasi utama dalam menentukan arah analisis dan pengumpulan data dalam sebuah kajian yuridis-empiris. Fenomena yang terjadi di Daop 7 Madiun menunjukkan adanya kompleksitas antara klaim legalitas BUMN, penguasaan fisik secara turun-temurun oleh masyarakat, dan intervensi lembaga hak asasi manusia. Fokus penelitian ini tidak hanya diarahkan untuk mengkaji teks peraturan di atas kertas, tetapi juga untuk

membedah bagaimana norma hukum tersebut berinteraksi dengan realitas sosial yang penuh dengan resistensi.

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan fokus penelitian yang telah ditetapkan, peneliti berkeinginan untuk menganalisis secara mendalam mengenai dasar hukum penguasaan aset tanah PT KAI, mengidentifikasi secara komprehensif faktor-faktor pemicu eskalasi konflik dalam upaya penertiban aset tersebut, dan merumuskan rekomendasi solutif untuk menciptakan prosedur penertiban aset BUMN yang efektif, berkepastian hukum, dan tetap menjunjung tinggi asas kemanusiaan. Dengan demikian, permasalahan yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum PT KAI Daop 7 Madiun dalam penguasaan dan pengelolaan serta penertiban asetnya sesuai peraturan peraturan perundangan yang berlaku ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan timbulnya konflik antara PT KAI sebagai pengguna aset negara dalam upaya penertiban tanahnya dengan para penghuni?
3. Bagaimana solusi atau upaya yang bisa dilakukan untuk mencegah terjadinya konflik antara PT. KAI dengan para penghuni ?

Ketiga rumusan masalah di atas disusun secara sistematis untuk membedah persoalan dari aspek hulu hingga hilir, mulai dari tataran dogmatik hukum hingga solusi aplikatif di lapangan. Pertanyaan pertama akan menggali sejauh mana instrumen seperti *Grondkaart* dan Hak Pengelolaan (HPL) memberikan kewenangan eksekutorial bagi PT KAI dalam mengosongkan lahan. Sementara itu, pertanyaan kedua dan ketiga bertujuan untuk menyingkap tabir pemicu konflik sosiologis serta merumuskan standar operasional prosedur (SOP) yang ideal, yang mampu menjembatani kepentingan pengamanan kekayaan negara dengan penghormatan terhadap martabat masyarakat terdampak.

Lebih lanjut, perumusan masalah ini secara khusus menyoroti urgensi harmonisasi antara kebijakan internal BUMN dengan standar hak asasi manusia yang berlaku secara nasional maupun internasional. Hal ini menjadi penting mengingat sering terjadinya benturan antara target kinerja pengamanan aset korporasi dengan kewajiban negara dalam melindungi hak atas tempat tinggal yang layak. Dengan

membedah faktor-faktor pemicu konflik secara multidimensi, penelitian ini berupaya memberikan landasan teoretis bagi terciptanya mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang tidak lagi bersifat represif, melainkan lebih mengedepankan pendekatan restoratif yang memberikan kepastian bagi negara tanpa menegasikan keberadaan masyarakat.

Selain aspek legalistik, rumusan masalah ini juga dirancang untuk mengeksplorasi dimensi keadilan distributif dalam pemanfaatan tanah negara oleh korporasi publik. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan bertujuan untuk menguji apakah kewenangan besar yang diberikan oleh negara kepada BUMN telah dibarengi dengan tanggung jawab sosial yang seimbang, terutama dalam menghadapi masyarakat yang memiliki ketergantungan ekonomi pada lahan tersebut. Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya berhenti pada validasi sertifikat atau dokumen historis, tetapi juga masuk ke dalam ruang diskursus mengenai perlindungan hak prosedural warga dalam proses eksekusi lahan yang selama ini sering terabaikan dalam administrasi pertanahan formal.

Penetapan rumusan masalah ini juga berfungsi sebagai parameter dalam mengukur sejauh mana penelitian ini dapat memberikan kontribusi nyata terhadap pembaruan hukum agraria, khususnya dalam manajemen aset BUMN. Dengan menjawab ketiga persoalan tersebut, diharapkan penelitian ini tidak hanya berakhir sebagai dokumen akademik semata, namun juga menjadi rujukan kebijakan (*policy paper*) bagi PT KAI dan otoritas pertanahan nasional dalam meminimalisir ekses negatif dari penertiban aset negara di masa yang akan datang.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara kritis kedudukan hukum PT KAI dalam menguasai tanah negara dan mengidentifikasi faktor-faktor yang memicu konflik dalam kasus penertiban aset lahan Daop 7 Madiun. Penetapan tujuan ini didasarkan pada kebutuhan mendesak untuk menyelaraskan antara kewajiban korporasi negara dalam mengamankan aset dengan standar perlindungan hak prosedural masyarakat. Secara spesifik, penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk melakukan studi pustaka terhadap regulasi, tetapi juga untuk melakukan pengujian lapangan atas dinamika sengketa agraria yang sering kali memiliki akar sosiologis yang mendalam. Dengan memahami landasan legalitas dan

realitas konflik secara simultan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang utuh mengenai problematika tata kelola tanah BUMN di Indonesia.

Selain itu, penelitian ini diarahkan untuk membedah efektivitas instrumen hukum yang selama ini digunakan oleh PT KAI dalam mempertahankan hak-hak keperdataan dan publiknya atas tanah negara. Pentingnya tujuan ini terletak pada upaya untuk menemukan titik temu antara kewenangan eksekutorial yang dimiliki oleh instansi pemerintah/BUMN dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*General Principles of Good Administration*). Peneliti berupaya menggali lebih dalam mengenai sejauh mana proses administrasi pertanahan di tingkat internal Daop 7 Madiun telah mengakomodasi ruang-ruang dialog sebelum dilakukannya tindakan penertiban fisik. Hal ini dilakukan guna memastikan bahwa upaya pengamanan aset negara tidak hanya memiliki legitimasi yuridis, tetapi juga memiliki legitimasi moral dan sosial di mata publik.

Lebih lanjut, penelitian ini bertujuan untuk mengonstruksikan sebuah model penyelesaian konflik agraria yang bersifat preventif daripada represif. Dengan mengkaji kegagalan komunikasi yang terjadi dalam masa transisi kontrak sewa periode 2017-2020, tujuan penelitian ini bergeser dari sekadar deskripsi masalah menuju perumusan standar baru dalam prosedur pengosongan lahan. Melalui identifikasi yang komprehensif terhadap hambatan-hambatan di lapangan, penelitian ini bermaksud untuk meletakkan dasar bagi pembentukan kebijakan penertiban yang lebih prediktif, di mana setiap langkah yang diambil oleh BUMN dapat dipertanggungjawabkan secara hukum tanpa harus mengorbankan stabilitas keamanan dan ketertiban masyarakat di wilayah sengketa.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka tujuan dan kegunaan (manfaat) dari penelitian ini dijabarkan sebagai berikut:

1. Menganalisis Dasar Hukum Normatif: Menguraikan kedudukan hukum PT KAI dalam penguasaan dan pengelolaan tanah negara menurut UUPA dan peraturan turunannya.
2. Mengidentifikasi Akar Konflik: Menganalisis faktor-faktor hukum dan non-hukum yang dominan menyebabkan timbulnya konflik penertiban di Madiun.

3. Merumuskan Solusi: Merumuskan dan merekomendasikan solusi hukum agraria yang preskriptif dan humanis untuk mencegah eskalasi konflik pengosongan tanah negara oleh BUMN.
4. Kontribusi Teoritis: Memperkaya kajian ilmu hukum agraria Indonesia terkait implementasi Hak Pengelolaan (HPL) dan penegakan hukum oleh BUMN.
5. Rekomendasi Praktis: Memberikan rekomendasi prosedural yang konkret bagi PT KAI, Kejaksaan, dan instansi terkait agar proses penertiban aset lebih efektif dan seimbang.

Pencapaian tujuan-tujuan di atas diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan, baik dalam pengembangan literatur hukum maupun dalam perbaikan kebijakan publik. Secara akademis, penelitian ini bermaksud menjembatani kesenjangan antara teori dogmatik hukum pertanahan dengan sosiologi hukum dalam penyelesaian sengketa agraria. Dengan demikian, hasil penelitian ini tidak hanya memberikan pemahaman mengenai "apa hukumnya" (*what is the law*), tetapi juga memberikan arahan mengenai "bagaimana hukum seharusnya diterapkan" (*how the law should be applied*) dalam situasi sengketa yang melibatkan kepentingan negara dan rakyat.

Lebih jauh lagi, kegunaan praktis dari penelitian ini diarahkan untuk menjadi panduan bagi para pemangku kebijakan dalam merancang Standar Operasional Prosedur (SOP) penertiban yang lebih akuntabel. Dengan merumuskan rekomendasi seperti standar waktu pemberitahuan minimal 30 hari dan penguatan mekanisme mediasi, penelitian ini berkontribusi dalam meminimalisir risiko tuntutan hukum maupun kerugian sosial-ekonomi di masa depan. Pada akhirnya, keberhasilan penelitian ini akan diukur dari sejauh mana solusi yang ditawarkan mampu mewujudkan harmonisasi yang berkelanjutan antara perlindungan aset negara sebagai kekayaan publik dan jaminan hak-hak dasar masyarakat sebagai warga negara.

D. Manfaat Penelitian

Penyelenggaraan penelitian ini diharapkan tidak hanya berhenti pada pemenuhan syarat akademis semata, namun juga mampu memberikan nilai tambah yang signifikan bagi berbagai pemangku kepentingan dalam ranah hukum pertanahan di Indonesia. Mengingat kompleksitas sengketa yang terjadi di Daop 7 Madiun melibatkan irisan antara hukum publik, hukum perdata, dan perlindungan hak asasi

manusia, maka hasil kajian ini dirancang untuk menyentuh aspek-aspek mendasar dalam kebijakan agraria nasional. Secara garis besar, manfaat penelitian ini diklasifikasikan ke dalam tiga dimensi utama, yaitu dimensi teoretis bagi pengembangan ilmu pengetahuan, dimensi praktis bagi implementasi kebijakan, serta dimensi sosial bagi ketertiban masyarakat.

1. Manfaat Teoritis (Akademik)
    a) Pengembangan Ilmu Hukum Agraria: Menelaah secara mendalam konsep Hak Pengelolaan (HPL) yang dimiliki BUMN atas tanah negara serta batasan kewenangan penertiban yang melekat padanya.
    b) Wacana Keseimbangan Hukum: Memberikan kontribusi baru mengenai implementasi prinsip Fungsi Sosial Tanah (Pasal 6 UUPA) dalam konteks penegakan hukum oleh korporasi negara.
    c) Studi Kasus Kontemporer: Menyediakan studi kasus konflik PT KAI Madiun sebagai referensi otentik bagi penelitian hukum selanjutnya mengenai isu pengosongan tanah negara.
    d) Penguatan Teori Kepastian Hukum: Menganalisis sinkronisasi antara peraturan internal BUMN dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*General Principles of Good Administration*).
    e) Refleksi Hak Asasi Manusia dalam Agraria: Memperkaya kajian mengenai perlindungan hak atas tempat tinggal yang layak dalam proses eksekusi lahan oleh entitas negara.

    Melalui pendalaman teoretis ini, penelitian ini bermaksud menawarkan diskursus baru mengenai reposisi doktrin kepastian hukum yang selama ini cenderung kaku. Dengan mengintegrasikan teori-teori keadilan distributif dalam analisis penguasaan tanah oleh BUMN, diharapkan muncul pemahaman akademis yang lebih luwes dalam memandang sengketa antara negara dan rakyat. Hal ini penting untuk mengisi kekosongan literatur hukum yang sering kali memisahkan antara aspek administratif pengamanan aset negara dengan aspek perlindungan hukum bagi subjek hukum yang berada dalam posisi rentan secara administratif.

2. Manfaat Praktis (Kebijakan dan Penerapan)

a) Bagi PT KAI dan BUMN: Memberikan rekomendasi mekanisme penertiban aset yang konkret, termasuk standar waktu pemberitahuan pengosongan minimal 30 hari.
b) Bagi Pemerintah Daerah: Menjadi panduan dalam memetakan potensi konflik agraria di wilayah perkotaan yang melibatkan aset-aset vital negara.
c) Bagi Lembaga Penegak Hukum: Memberikan masukan bagi Kejaksaan dan Kepolisian dalam menjalankan fungsi pendampingan hukum yang lebih preventif dan mediatif.
d) Bagi Otoritas Pertanahan (ATR/BPN): Menjadi bahan evaluasi dalam pengawasan penggunaan Hak Pengelolaan agar tetap selaras dengan tertib administrasi pertanahan.

Secara praktis, temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi *policy paper* atau dasar pertimbangan bagi otoritas terkait dalam merumuskan Peraturan Direksi atau Standar Operasional Prosedur (SOP) penertiban yang lebih akuntabel. Dengan adanya parameter waktu dan metode dialog yang jelas, risiko munculnya gugatan hukum perdata maupun dugaan pelanggaran HAM oleh oknum di lapangan dapat diminimalisir. Hal ini pada akhirnya akan meningkatkan efisiensi BUMN dalam menyelamatkan aset negara tanpa mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan prinsip transparansi.

3. Manfaat Sosial
a) Pencegahan Konflik Fisik: Mendorong prosedur penertiban yang transparan guna mengurangi potensi kericuhan dan kekerasan di wilayah terdampak.
b) Peningkatan Kesadaran Hukum: Mengedukasi masyarakat mengenai batasan hak atas tanah negara sehingga mereka lebih proaktif mencari solusi hukum daripada resistensi fisik.
c) Pemulihan *Public Trust*: Memperkuat citra BUMN sebagai institusi yang humanis dalam menjalankan tugas kenegaraan demi kepentingan publik.
d) Stabilitas Keamanan Wilayah: Membantu menciptakan situasi yang kondusif di daerah sengketa melalui pendekatan yang lebih persuasif dan komunikatif.
e) Perlindungan Kelompok Rentan: Memberikan jaminan bahwa proses penataan aset tetap memperhatikan aspek kemanusiaan bagi lansia, anak-anak, dan masyarakat ekonomi lemah.

Kontribusi sosial dari penelitian ini terletak pada upaya mitigasi trauma sosial pasca-konflik di tengah masyarakat. Dengan mendorong pendekatan yang lebih humanis, diharapkan kepercayaan publik (*public trust*) terhadap institusi negara dan BUMN dapat dipulihkan kembali. Selain itu, penelitian ini memberikan edukasi secara tidak langsung kepada masyarakat mengenai kewajiban hukum mereka sebagai penghuni lahan, sekaligus memberikan rasa aman melalui jaminan bahwa hak-hak prosedural mereka tetap dihormati dan dilindungi oleh hukum selama proses penataan aset berlangsung.

BAB VI
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dianalisis pada bab-bab sebelumnya mengenai analisis hukum penguasaan tanah negara oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam studi kasus penertiban aset lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 Madiun, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum (*legal standing*) PT KAI Daop 7 Madiun dalam penguasaan, pengelolaan, dan penertiban objek sengketa di Jalan TGP, Kelurahan Oro Oro Ombo, adalah sah dan kuat secara yuridis formal. Penguasaan tersebut berakar dari dokumen historis *Grondkaart* yang diperkuat oleh SEMA No. 7 Tahun 2012 dan secara bertahap telah disertifikasi menjadi Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT KAI berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021. Berakhirnya hubungan keperdataan sewa-menyewa komersial periode 2017–2020 menyebabkan status hukum penghuni berubah menjadi penguasa fisik tanah tanpa alas hak yang sah (*occupier without title*). Validitas kepemilikan aset ini juga didukung secara de jure oleh sikap resmi Komnas HAM yang menolak melanjutkan perkara karena objek terbukti sah milik korporasi kekayaan negara.
2. Pelaksanaan penertiban lahan di lapangan dihadapkan pada hambatan dan tantangan multidimensional yang kompleks. Pada aspek yuridis-administratif, terjadi defisit penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya Asas Kecermatan, berupa linimasa Surat Peringatan (SP 1 s.d. SP 3)

yang terkesan tergesa-gesa tanpa kepastian tanggal eksekusi sehingga memicu kericuhan fisik pada 11 Desember 2024. Pada aspek teknis pertanahan, tantangan utama berupa sulitnya melakukan rekonstruksi batas (*re-plotting*) peta *Grondkaart* kolonial ke peta pendaftaran tanah modern akibat hilangnya batas alam dan padatnya permukiman fisik. Sementara pada aspek sosiologis-psikologis, hambatan berakar dari keterikatan warga terhadap ruang hidup (*lebensraum*) lintas generasi serta ketidakpercayaan terhadap transparansi skema uang pembongkaran (*tali asih*).

3. Solusi hukum agraria yang ideal untuk mencegah dan menyelesaikan konflik penertiban aset BUMN wajib mengedepankan pendekatan preskriptif-restoratif (*Win-Win Solution*) melalui mekanisme mediasi non-litigasi tripartit. Langkah strategis ini diwujudkan dengan memposisikan Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Madiun sebagai mediator utama yang netral, Kejaksaan Negeri selaku Jaksa Pengacara Negara (JPN) sebagai fasilitator dialog hukum yang akurat, serta Pemerintah Kota Madiun sebagai fasilitator sosial penyedia hunian pengganti (Rusunawa) atau skema *tali asih* yang layak demi menjamin keadilan distributif bagi masyarakat rentan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan, peneliti memberikan beberapa rekomendasi atau saran yang diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak terkait:

1. Kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 Madiun: Diharapkan untuk melakukan reformasi regulasi internal terkait tata cara pengamanan aset dengan menyusun SOP penertiban yang lebih humanis. PT KAI wajib memberikan tenggat waktu transisi yang pasti dan proporsional, yaitu minimal 30 hingga 60 hari kalender pasca-SP 3 diterbitkan sebelum dilakukannya pengosongan fisik, guna meminimalisasi benturan fisik dan memberikan ruang sosial yang layak bagi warga terdampak.
2. Kepada Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Madiun: Diharapkan dapat mengambil peran aktif sebagai inisiator penataan agraria perkotaan dengan memfasilitator kegiatan pengukuran pengembalian batas (*re-plotting*) secara partisipatif antara pihak PT KAI dengan masyarakat yang berbatasan langsung.

Langkah teknis ini krusial untuk memetakan kepastian batas sisa dokumen *Grondkaart* dan mencegah tumpang tindih klaim hak di masa mendatang.

3. Kepada Pemerintah Kota Madiun: Diharapkan hadir secara responsif sebagai fasilitator sosial dan jaring pengaman bagi warga lokal berpenghasilan rendah yang kehilangan tempat tinggal akibat penertiban. Pemerintah Kota perlu mengintegrasikan data kependudukan warga terdampak dengan program penyediaan unit hunian siap pakai di Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kota Madiun guna menjamin hak hidup dan rasa aman masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ali, Achmad. (2017). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.

Hadjon, Philipus M. (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Harsono, Boedi. (2015). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.

Iman, Nurhasan. (2018). *Legalitas Grondkaart dalam Kepemilikan Aset PT KAI*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Limbong, Bernhard. (2015). *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka. (Membahas tipologi konflik tanah di Indonesia, termasuk konflik dengan instansi/BUMN).

Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Publishing.

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

Soekanto, Soerjono. (2014). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

Sumardjono, Maria S.W. (2018). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Sutedi, Adrian. (2018). *Hukum Hak Pengelolaan (HPL): Sejarah, Eksistensi, dan Pengaturannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Parlindungan, A.P. (2014). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.

Mujiburohman, Dian. (2018). *Potret Sengketa Pertanahan di Indonesia*.

B. Jurnal & Karya Ilmiah

Arisaputra, Muhammad Ilham. (2015). "Penerapan Prinsip Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*.

Fahmi, A. (2019). "Kedudukan Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Perusahaan Jawatan Kereta Api (Persero)". *Jurnal Repertorium*, Vol. 6 No. 2.

Fikri, M. Ali. (2020). "Kedudukan Hukum Grondkaart sebagai Dasar Kepemilikan Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)". *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*.

Hidayat, S. (2021). "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Lahan Di Atas Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Pasca Berakhirnya Kontrak Sewa". *Jurnal Hukum Adigama*.

Nasution, Muhammad Syarif. (2021). "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Negara oleh Badan Usaha Milik Negara Berdasarkan Hak Pengelolaan". *Jurnal Hukum Agraria Nasional*.

Putra, I. G. A. (2020). "Penyelesaian Sengketa Tanah Grondkaart Antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat". *Jurnal Magister Hukum Udayana*.

Ramadhani, R. (2021). "Eksistensi Grondkaart Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah PT. KAI (Persero) Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum". *Jurnal Ilmu Hukum*.

Sari, N. K. (2022). "Efektivitas Penertiban Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Melalui Pendampingan Hukum Kejaksaan". *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (terkait Grondkaart)