

SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH ANTARA PT. KERETA API INDONESIA (KAI) DENGAN MASYARAKAT YANG MENGUASAI LAHAN FISIK: STUDI PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 300/Pdt/G/2017/PN.MDN

LAND OWNERSHIP DISPUTE BETWEEN PT. KERETA API INDONESIA (KAI) AND THE COMMUNITY WHO CONTROL THE PHYSICAL LAND: MEDAN DISTRICT COURT STUDY NUMBER 300/Pdt/G/2017/PN.MDN

Novia Rahma Dewi^{1*}, Hasim Purba², Rosnidar Sembiring³

Universitas Sumatera Utara, Indonesia

***Email Correspondence:** noviarahmadewi1@gmail.com

Abstract

Every land dispute requires resolution, either through litigation or non-litigation. Non-litigation dispute resolution is also known as an alternative, out-of-court solution that provides legal certainty in a cost-effective, efficient, and faster manner that benefits both parties. This study discusses How to Resolve Land Disputes Owned by PT Kereta Api Indonesia Seized by the Community in a Civil Law Perspective? What are the Pros and Cons of Communities in Land Disputes with PT KAI? How is the Analysis of the Judge's Legal Considerations on the Settlement of Land Disputes Between PT.KAI and the Community (Study of Medan District Court Decision Number 300 / Pdt / G / 201/ PN.Mdn. The research method used in this study uses normative legal research. The results of this study The settlement of land disputes between PT.KAI and the community can be done first with mediation efforts before the court realm, the Government as the main regulator in railway transportation needs to facilitate dialogue between the railway (operator, management) and the community. This can be in the form of discussion forums, mediation, or even face-to-face meetings. Community Involvement: Educating the community about train operational procedures. The community also needs to be given an understanding of their responsibilities as users of train services, for example about the importance of following safety and discipline rules when at the station or on the train. Independent Supervision: The community can invited to participate in monitoring public facilities such as railway lines to reduce undesirable incidents.

Keywords: *Ownership Dispute, Land, PT KAI, Community.*

Abstrak

Setiap sengketa tanah memerlukan penyelesaian, baik dengan cara litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi disebut juga sebagai alternatif yang dilakukan di luar pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan cara yang murah, efisien, lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak. Penelitian ini membahas tentang Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia yang Direbut oleh Masyarakat dalam Perspektif Hukum Perdata? Bagaimana Pro dan Kontra Masyarakat yang Bersengketa Tanah Dengan PT KAI? Bagaimana Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Antara PT.KAI dan Masyarakat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 300/ Pdt/ G/ 2017/ PN.Mdn. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan penelitian hukum normative. Adapun hasil penelitian ini Penyelesaian sengketa tanah antara PT(Studin masyarakat ini bisa dilakukan terlebih dahulu dengan upaya mediasi sebelum keranah pengadilan, Pemerintah sebagai regulator utama dalam transportasi kereta api perlu memfasilitasi dialog antara pihak kereta api (operator, manajemen) dan masyarakat. Ini bisa berupa forum diskusi, mediasi, atau bahkan pertemuan tatap muka. Keterlibatan Masyarakat: Mengedukasi masyarakat mengenai prosedur operasional kereta api. asyarakat juga perlu diberikan pemahaman mengenai tanggung jawab mereka sebagai pengguna jasa kereta api, misalnya tentang pentingnya mengikuti aturan keselamatan dan disiplin saat berada di stasiun atau naik kereta.Pengawasan Mandiri: Masyarakat dapat diajak untuk

berpartisipasi dalam pengawasan fasilitas publik seperti jalur kereta api untuk mengurangi kejadian-kejadian yang tidak diinginkan.

Kata kunci: Sengketa Kepemilikan, Tanah, PT KAI, Masyarakat.

PENDAHULUAN

Setiap sengketa tanah memerlukan penyelesaian, baik dengan cara litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi disebut juga sebagai alternatif yang dilakukan di luar pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan cara yang murah, efisien, lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak. Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang selanjutnya disingkat APS atau dalam bahasa Inggris Alternative Disputes Resolution yang selanjutnya disingkat ADR. Menurut Philip D. Bostwick yang dikutip oleh Elza Syarif yang dimaksud ADR adalah: *“Sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan: menyelesaikan sengketa hukum diluar pengadilan demi keuntungan para pihak, mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi, mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.”*

Tanah perusahaan PT. Kereta Api Indonesia (KAI) yakni suatu aset milik pemerintah yang diatur pada masa sebelum kemerdekaan Indonesia dengan nama Manajemen Kereta Api. Menurut tulisan yang ditulis oleh Aristiono Nugroho dalam karyanya, ia mengungkapkan bahwasanya:

1. Awalnya Tahun 1867, kereta api di Indonesia, yang saat itu masih disebut Hindia Belanda, dijalankan oleh perusahaan swasta asal Belanda yang berkedudukan di negeri Belanda.
2. Pada tahun 1878, Pada tahun 1878, pemerintah Belanda mengambil alih kontrol atas operasi kereta api di Hindia Belanda lewat perusahaan bernama Staats Spoorwagen (SS).
3. Pada tanggal 8 Maret 1942 (selama Jepang menduduki Hindia Belanda), kereta api dijalankan oleh pasukan darat Jepang lewat Rikuyu Sokyoku.
4. Sesudah Indonesia merdeka, Keputusan Menteri Perhubungan RI No.1/KA/1946 Pada tahun 1946, Pemerintah Republik Indonesia mengambil alih pengelolaan Administrasi Kereta Api Indonesia lewat lembaga Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI).
5. Pada 1 Januari 1950, Keputusan Menteri Perhubungan, Tenaga Kerja, dan Pekerjaan Umum RI No 2 tahun 1950, pemerintah Indonesia mengambil alih pengelolaan Administrasi Kereta Api Indonesia lewat lembaga Djawatan Kereta Api (DKA).
6. Pada tahun 1963, Kesepakatan Pemerintah No 22 Tahun 1963 mengambil alih pengelolaan perkeretaapian di Indonesia dari Pemerintah Indonesia lewat Perusahaan Kereta Api Nasional (PNKA).

Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah. Di

Indonesia, sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah baik tanah pertanian maupun non pertanian, tetapi Agrarisch Recht atau Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundangundangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijaksanaannya di bidang pertanahan, maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum administrasi negara.

Tanah hak milik adalah hak atas tanah yang paling tinggi statusnya atau derajatnya di negara manapun, keistimewaan hak milik itu adalah masa berlakunya yang tidak terbatas, tidak memerlukan izin siapa-siapa bila pemiliknya bermaksud menjaminkan tanahnya sebagai agunan kredit atau pinjaman uang ke bank, dan masih banyak lagi sisi keistimewaan dari tanah yang berstatus hak milik bila dibandingkan dengan tanah berstatus lain.

Sebagian dari kondisi tanah dan bangunan yang ditempati oleh perwakilan kereta api sebelumnya, seperti yang ditunjukkan oleh data, masih dikonfirmasi dengan hak penggunaan dari Dinas Perhubungan. Persoalannya dalam hal ini adalah sertifikat tanah dan rumah yang ditempati mantan pegawai Perum Kereta Api tidak berubah status. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada bukti perubahan status aset tersebut, yang tetap merupakan aset negara yang belum dipisahkan karena tidak ada peraturan pemerintah untuk mengalihkan aset tanah dan bangunan kepada PT. Kereta Api (PT.KAI), dan baik status hak atas tanah milik PT maupun perubahan nama pemegang hak atas tanah menjadi KAI belum tercatat. KIA. Sehubungan dengan hal-hal tersebut, penulis dalam hal ini akan membatasi penyelidikan atas hal-hal tersebut pada saat Perum Kereta Api masih berlaku.

Masyarakat dalam istilah bahasa Inggris adalah society yang berasal dari kata Latin socius yang berarti (kawan). Istilah masyarakat berasal dari kata bahasa Arab syaraka yang berarti (ikut serta dan berpartisipasi). Masyarakat adalah sekelompok manusia yang saling bergaul, dalam istilah ilmiah adalah saling berinteraksi. Suatu kesatuan manusia dapat mempunyai prasarana melalui warganya yang dapat saling berinteraksi. Definisi lain, masyarakat adalah kesatuan hidup manusia yang berinteraksi menurut suatu sistem adat istiadat tertentu yang bersifat kontinyu, dan terikat oleh suatu rasa identitas bersama. Kontinuitas merupakan kesatuan masyarakat yang memiliki keempat ciri yaitu:

- 1) Interaksi antar warga-warganya,
- 2) Adat istiadat,
- 3) Kontinuitas waktu,
- 4) Rasa identitas kuat yang mengikat seluruh warga

Seperti halnya di Kota Medan Sendiri sendiri sering terjadi sengketa dengan masyarakat atas kepemilikan tanah oleh PT KAI Medan, seperti halnya yang terjadi di Jl. H.M Yamin Medan, Juri sita Pengadilan Negeri (PN) Medan telah melakukan eksekusi terhadap 9 aset milik PT Kereta Api Indonesia (KAI), Kamis 2 Agustus 2023. Eksekusi itu, berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap atau inkraht (inkrah). Kesembilan aset milik PT KAI dieksekusi adalah Lahan rumah perusahaan DW 88, Jl. H.M Yamin, SH No.39 Medan. Dengan luas 922m², termohon eksekusi atas nama Irwan Syarifuddin Harahap. Bagian lahan perusahaan DW 88, Jl. H.M Yamin, SH No.39A, Medan. Dengan luas 230 m²,

termohon eksekusi atas nama Murniati. Bagian lahan perusahaan DW 88, Jl. H.M Yamin, SH No.39C, Medan. Dengan luas 120 m², termohon eksekusi atas nama Dewi Indrayanti. Lahan rumah perusahaan DW 87, Jl. H.M Yamin, SH No.37A, Medan. Dengan luas 1.505m², termohon eksekusi atas nama Henry Salomo Pasaribu. Kemudian, Lahan rumah perusahaan DW 89, Jl. H.M Said No.1, Medan. Dengan luas 1.076m², termohon eksekusi atas nama Meiranda Normawati Purba. Lahan rumah perusahaan DW 91, Jl. H.M Said No.5, Medan. Dengan luas 1.159 m² (termohon eksekusi atas nama Binsar Trisakti H. Sinaga Selanjutnya, Lahan rumah perusahaan RD.5 , Jl. H.M Said No.8A, Medan. Dengan luas 300 m², termohon eksekusi atas nama Anthony Hamson Silalahi. Lahan rumah perusahaan RD.6 , Jl. H.M Said No.10B, Medan. Dengan luas 455 m², termohon eksekusi atas nama Harrison Simatupang. Lahan rumah perusahaan DW 108, Jl. Soetomo No.5, Medan. Dengan luas 1.452 m², termohon eksekusi atas nama Diana Betty.

Penelitian ini perlu dikaji lebih lanjut untuk menganalisis mengenai sengketa kepemilikan tanah antara PT KAI (Kereta Api Indonesia) dan masyarakat yang menguasai lahan fisik memiliki urgensi yang sangat penting, baik dari perspektif hukum, sosial, ekonomi, dan keberlanjutan Pembangunan.

Dengan adanya penjelasan dari latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Sengketa Kepemilikan Tanah Antara PT. Kereta Api Indonesia Dengan Masyarakat Yang Menguasai Lahan Fisik (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 300/ Pdt/ G/ 2017/ PN.Mdn.”

Berdasarkan uraian tersebut ada 3 (tiga) masalah hukum yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia yang Direbut oleh Masyarakat dalam Perspektif Hukum Perdata?
2. Bagaimana Pro dan Kontra Masyarakat yang Bersengketa Tanah Dengan PT KAI?
3. Bagaimana Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Antara PT.KAI dan Masyarakat berdasarkan Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 300/ Pdt/ G/ 2017/ PN.Mdn?

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau doktriner ialah penelitian hukum yang mempergunakan penelitian sumber data sekunder. Penelitian hukum normatif juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Pada penelitian normatif data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat berupa bahan hukum primer dan sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Sumber data di dalam penelitian ini diperoleh dengan mengkaji berbagai obyek penelitian yang berupa peraturan dan norma hukum yang hanya

berkaitan hukum perdata, khususnya yang membahas tentang sengketa kepemilikan tanah antara PT KAI dan masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Tanah Milik Pt Kereta Api Indonesia Yang Direbut Oleh Masyarakat Dalam Perspektif Hukum Perdata

Pada umumnya motif dan latar belakang penyebab munculnya kasus- kasus Pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antara lain sebagai berikut:

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau;
2. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya;
3. Masih adanya oknum-oknum Pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat;
4. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.

Masalah-masalah yang muncul dalam sengketa pertanahan biasanya berupa:

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan hak atas tanah milik rakyat.
2. Masalah okupasi ilegal
3. Masalah pelaksanaan Landreform
4. Masalah Pelaksanaan Pembebasan Tanah
5. Masalah pensertipikatan tanah

Mengenai masalah okupasi ilegal pada umumnya terjadi melalui pendudukan, penggarapan dan penghunian tanah kehutanan, perkebunan, PJKK sekarang berubah PT KAI dan tanah negara lainnya yang dilakukan oleh rakyat golongan ekonomi lemah untuk memperoleh tanah garapan di pedesaan. Pengaturan mengenai tata cara penyelesaian masalah okupasi ilegal tersebut dilakukan melalui pengosongan tanah. Ketentuan hukumnya dapat digunakan UU No 51 PRP Tahun 1960 dan pengosongan tanah baru dapat dilakukan dengan mendapat persetujuan Menteri dalam Negeri No 6 Tahun 1986 tentang Pengosongan Tanah. Apabila terjadi sengketa pertanahan maka penyelesaiannya dapat melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dapat juga melalui Pengadilan.

Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah tidak tercapai dan penyelesaian secara sepihak dari kepala Badan Pertanahan Nasional untuk peninjauan kembali atas Putusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.

Sambil menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (status quo) agar menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, ataupun pihak ketiga. kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum

yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan, pencabutan suatu keputusan Tata Usaha Negara bidang pertanahan yang telah diputuskan.

Pro Dan Kontra Masyarakat Yang Bersengketa Tanah Dengan PT KAI

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Berdasarkan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan PENYELESAIAN Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya.

Sedangkan menurut Christoper W. More dalam Maria W. Sumardjono, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- 1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosuderal, maupun kepentingan psikologi;
- 2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol kepemilikan sumber daya yang tidak seimbang;
- 3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/prilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan;
- 4) konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif; dan

- 5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) di bidang pertanahan antara siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berekepentingan (masyarakat dan pemerintah).

Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu : Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan- keberatan dan tuntutan hak atas tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Menurut Robbins, konflik atau sengketa muncul karena ada kondisi yang telah melatarbelakanginya (antecedent conditions). Kondisi tersebut, yang juga sebagai sumber terjadinya konflik, terdiri dari tiga katagori, yaitu komunikasi, struktur, dan variabel pribadi.

Nurnaningsih Amriani mengatakan bahwa sengketa merupakan perselisihan pihak-pihak yang membuat atau yang ada dalam perjanjian yang mana di kemudian hari salah satu pihak melakukan wanprestasi (ingkar janji). Sengketa dapat bersifat publik maupun privat (keperdataan), dan sengketa ini terjadi dikarenakan adanya situasi di mana ada pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak yang merasa dirugikan tersebut menyampaikan ketidakpuasan atas kerugian kepada pihak kedua. Apabila dalam situasi ini berujung dengan timbulnya perbedaan pendapat, maka hal itu lah yang dinamakan sengketa. Atau dengan kata lain, sengketa terjadi akibat masing-masing pihak saling mempertahankan pendapat ataupun persepsinya.

Dampak sengketa dan konflik timbulnya korban akibat penyimpangan perilaku hukum ini menurut Donald Black dapat terjaddi dalam bentuk, *institution*, *collective*, *individual*, dalam masing-masing bentuk tersebut tampak penyimpangan yang berbeda-beda. Antara lain di dalam *institution*, tergambar adanya penyimpangan dalam perencanaan, pembentukan hukum dan penegakkan hukum, sedangkan dalam *collective* (masyarakat) tergambar dalam pembentukan dan penerapan hukum.

Berdasarkan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan PENYELESAIAN Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atass bidang taanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilihan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya.

Terjadinya sengketa atau perselisihan merupakan realisasi dari adanya kontradiksi atas dua pihak atau lebih. Perselisihan ini timbul karena adanya suatu masalah. Masalah ini dikarenakan adanya kesenjangan antara das sollen (kondisi yang seharusnya atau kondisi yang diharapkan) dan das sein (keadaan yang nyata), ataupun adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dan apa yang didapatkan/diterima.

Setiap individu membutuhkan suatu bidang tanah, sehingga tanah menjadi hal yang semakin penting. Terlebih banyak perusahaan yang membutuhkan tanah sebagai media operasional berjalannya perusahaan tersebut. Selain itu kepentingan setiap individu maupun kelompok juga dapat saling bertentangan seperti saat memilih lokasi untuk bisnis dan lain sebagainya, yang mana tentunya hal tersebut dihadapi dengan persediaan tanah yang terbatas.

Sedangkan menurut Christopher W. More dalam Maria W. Sumardjono, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- 1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosuderal, maupun kepentingan psikologid;
- 2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol kepemilikan sumber daya yang tidak seimbang;
- 3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/prilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan;
- 4) konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif; dan
- 5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

Disamping itu, selama konflik berlangsung, ruang atas suatu wilayah dan atas tanah yang menjadi objek konflik biasanya berada dalam keadaan status quo sehingga ruangan atas tanah yang bersangkutan tidak dimanfaatkan. Akibatnya adalah terjadinya penurunan kualitas sumber daya lingkungan yang dapat merugikan kepentingan banyak pihak.

Dalam ranah hukum, pihak-pihak yang bersengketa adalah masalah dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu obyek tertentu. Hal ini dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu obyek permasalahan. Senada dengan itu Winardi mengemukakan pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu obyek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Analisis pertimbangan hukum hakim terhadap penyelesaian sengketa tanah antara pt.kai dan masyarakat (studi putusan pengadilan negeri medan nomor 300/pdt/g/2017/pn.mdn.

Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatannya tertanggal 6 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah Register Nomor 300/Pdt.G /2017/PN.Mdn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I s/d Penggugat IX (untuk selanjutnya secara bersama- sama disebut PARA PENGGUGAT) adalah secara turun temurun, terbuka, dan dengan itikad baik sejak tahun 1960-an telah menguasai, mengusahi dan menjadikan sebidang tanah beserta rumah diatasnya sebagai tempat tinggalnya hingga sampai saat sekarang ini, yakni sebagai berikut:

Penggugat I, yakni seluas 922 M2, yang terletak di Jalan Prof. HM. Yamin, No. 39, Kelurahan Printis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, dengan batas- batas sebagai berikut :

- a. Utara berbatas dengan dengan Sari Purba;
- b. Timur berbatas dengan Jl. HM. Said (dahulu Jalan durian); - Selatan berbatas dengan Jl. Prof. HM. Yamin, SH;
- c. Barat berbatas dengan Kodri, AK. Saragih dan Chairuddin;

Penggugat II, yakni seluas 230 M2, yang terletak di jalan Prof. HM. Yamin, No. 39-A, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Utara berbatas dengan A.K. Saragih;
- b. Timur berbatas dengan Irwan Syarifuddin Harahap;
- c. Selatan berbatas dengan Jalan Prof. HM. Yamin, SH;
- d. Barat berbatas dengan MT. Pasaribu;

Penggugat III, yakni seluas 120 M2, yang terletak di Jalan Prof. HM. Yamin, No. 39-C, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Utara berbatas dengan Sari Purba;
- b. Timur berbatas dengan Irwan Syarifuddin Harahap;
- c. Selatan berbatas dengan AK Saragih;
- d. Barat berbatas dengan MT. Pasaribu;

Penggugat IV, yakni seluas 1.505 M2, yang terletak di Jalan Prof. HM. Yamin, No. 37-A, Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Utara berbatas dengan Klinik Mandiri;
- b. Timur berbatas dengan Murniati/Kopda Kodri M (alm);
- c. Selatan berbatas dengan Jalan Prof. HM. Yamin, SH;

Bahwa terlebih dahulu memohon kepada majelis hakim kiranya dalil-dalil yang telah kami kemukakan dalam eksepsi dapat berlaku secara mutatis mutandis, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I, sehingga tidak perlu diulang dalam pokok perkara Bahwa tanah

miliki PJKA (Tergugat II) yang diokupasi/dikuasai TNI AD c.q Kodam I/BB adalah berasal dari NV *Deli Spoorweg Maatshappy (DSM)* yakni perusahaan Belanda dibidang perkereta apian dengan status tanah *EigendomVerponding*;

Adanya ketentuan pemerintah tentang pengambil alihan hak-hak Perusahaan Barat (Nasionalisasi), maka sejak tahun 1950 setelah penyerahan kedaulatan RI maka aset milik NV *Deli Spoorweg Maatshappy (DSM)* di daerah Sumatera Utara diambil alih (di Nasionalisasi) oleh pemerintah RI, sejak saat itu status aset-saet tanah dan bangunan perkantoran maupun perumahan eks. NV *Deli Spoorweg Maatshappy (DSM)* perusahaan perkereta apian Belanda adalah aset milik PJKA (Perumka) saat ini;

Bahwa tanah dan bangunan okupasi TNI AD cq Kodam I/BB (Tergugat I) secara de facto adalah milik PT. KAI (Persero) sesuai dengan ketentuan pemerintah pasca penyerahan kedaulatan RI tahun 1950 dimana aset-saet eks. NV *Deli Spoorweg Maatshappy (DSM)* yakni perusahaan perkereta apian Belanda dinasionalisasikan menjadi aset negara PT. KAI (Persero) Tergugat II.

Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo dikenal dengan Perumahan Kereta Api di dapat oleh Kodam I/BB dari PT. KAI (Persero) berdasarkan okupasi tahun 1950 yang terletak di Jalan HM. Yamin Medan Timur yang diperuntukkan sebagai rumah dinas anggota aktif yang berdinis di Wilayah Kodam I/BB, bergabung dengan karyawan PT. KAI (Persero).

Bahwa PT. KAI (Persero) Pada tanggal 3 Maret 2014 pernah mengajukan Permohonan Pengembalian Aset Tanah dan Bangunan kepada Bpk Kasad terhadap tanah dan bangunan yang digunakan oleh putra-putri mantan personil Kodam I/BB. Bahwa dalil para Penggugat pada point 2 halaman 4 yang menyatakan “bahwa oleh karena penguasaan dan penguasaan para Penggugat atas objek perkara telah berlangsung lama, terbuka dan dengan etikad baik serta berkelanjutan yang telah melampaui 30 (tiga puluh) tahun tanpa. Bahwa dalil para Penggugat yang memohon untuk menjadikan objek gugatan sebagai tempat tinggal para Penggugat adalah sah menurut hukum adalah sangat tidak beralasan karena para Penggugat tidak memiliki alas hak yang sah atas objek perkara;

Bahwa pada dasarnya tidak cukup bukti bagi para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara, karena PT. KAI (Persero) adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah dinas di Perumahan Kereta Api yang terletak di Jalan Prof HM Yamin Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, yang diperoleh dari berasal dari NV *Deli Spoorweg Maatshappy (DSM)* yakni perusahaan Belanda dibidang perkereta apian dengan status tanah *Eigendom Verponding*, para Penggugat merupakan putra dan putri para Purnawirawan dan warakauri TNI AD yang pernah diperintahkan untuk menempati tanah bangunan milik PT. KAI (Persero) yang telah di okupasi kepada TNI AD pada tahun 1950; Bahwa dalil para Pengugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan tidak didukung alat bukti yang sah, sehingga mengenai tuntutan kerugian materiil maupun immateriil yang dialami para Penggugat akibat pendudukan/penggunaan (okupasi) patut ditola. Bahwa tuntutan provisi para Penggugat sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena objek

perkara merupakan milik PT. KAI (Persero) (Tergugat II) yang telah dikuasai tanpa melawan hukum dan telah melaksanakan proses okupasi sesuai dengan hukum dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku di lingkungan TNI.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat memohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke Verklaard). Berdasarkan uraian dan alasan hukum tersebut di atas, Penggugat I d.R/Tergugat I d.K memohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Dalam Konpensasi

I. Tentang Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

II. Tentang Pokok Perkara

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima-Menyatakan tanah dan bangunan di Prof HM Yamin Kelurahan Perintis, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan yang dikenal dengan Perumahan Kereta Api adalah milik PT. KAI (Persero) (Tergugat II) yang bersetatus okupasi kepada TNI AD;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

Manakala Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequa et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat maka tergugat II melalui kuasa hukumnya mengajukan jawaban gugatan secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

Bahwa setelah Tergugat II membaca serta meneliti dan mempelajari Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat II menilai maksud dari Gugatan Para Penggugat tersebut pada pokoknya adalah mengenai hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek perkara a quo, akan tetapi Para Penggugat tidak melibatkan pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang terhadap hak kepemilikan atas tanah, sehingga Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut sangat berdasar hukum dinyatakan kurang pihak ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Eksepsi mohon dinyatakan pula termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Tergugat II dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam Posita dan Petitum sebagaimana Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;
3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak serta membantah dalil Gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 2 dan 5 yang pada pokoknya menyatakan Para

Penggugat menguasai dan menguasai objek perkara telah berlangsung lama, turun temurun, terbuka dan disertai dengan itikad baik, yang kemudian dengan alasan yang menurut Tergugat II tersebut sangatlah tidak berdasar menurut hukum, Para Penguugat mengklaim perbuatan Para Penguugat tersebut patut dan pantas serta wajar menurut hukum agar dinyatakan sah secara hukum penguasaan dan pengusahaan serta perbuatan masing-masing Para Penguugat menjadikan objek perkara sebagai tempat tinggalnya, serta Para Penguugat harus dinyatakan sebagai pihak yang diprioritaskan menerima hak terhadap objek perkara sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, oleh karena dalil Para Penguugat tersebut adalah dalil yang tidak memiliki dasar hukum serta cenderung mengada-ada, dimana kalau memang Para Penguugat memiliki itikad baik, seharusnya Para Penguugat sejak dari dahulu mengajukan hak kepemilikan atas tanah-tanah yang menjadi objek perkara, sehingga dalil Para Penguugat tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan ;

4. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah dalil Para Penguugat pada halaman 5 angka 5 yang pada pokoknya menyatakan Para Penguugat sebagai pihak yang diprioritaskan menerima hak terhadap objek perkara a quo oleh karena PARA PENGUGAT bukanlah PIHAK-PIHAK YANG SESUNGGUHNYA DIBERIKAN IZIN UNTUK MENEMPATI SEMENTARA OBJEK PERKARA A QUO ;
5. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan, sebagaimana Para Penguugat akui sendiri dalam kedudukan dan dalilnya dalam perkara a quo, Para Penguugat bukanlah pihak-pihak yang diberikan izin untuk menempati sementara objek perkara a quo, dimana orang-orang atau pihak-pihak yang diberikan izin menempati sementara terdahulu adalah sebageian besar merupakan karyawan atau pegawai Tergugat II maupun anggota Tergugat I, yang diberikan izin untuk menempati sementara guna untuk keperluan pekerjaan maupun dinasnya ;

C. Amar Putusan

1. Mengabulkan gugatan Penguugat Rekonpensi sebagian;
2. Menyatakan Penguugat Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi adalah sebagai pihak yang berhak atas perkara a quo sebagaimana batas – batas yang ternyata dalam hasil pemeriksaan setempat atas obyek perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonpensi/ Para Penguugat dalam Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi / Para Penguugat dalam Konpensi atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan rumah yang menjadi objek perkara a quo dan menyerahkannya dalam keadaan baik dan benar kepada Penguugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi ;
5. Menghukum masing-masing Para Tergugat dalam rekonpensi/Para Penguugat dalam konpensi membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.500.000,-(lima

- ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dalam rekonsensi/ para tergugat dalam konpensi setiap hari terhitung sejak dijatuhkannya putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A khusus Medan;
6. Menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi selain dan selebihnya; DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;
 7. Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi/ Para Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.3.154.100,- (tiga juta seratus lima puluh empat ribu seratus rupiah).

D. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim

Dalam prespektif hukum administrasi mengenai sumber kewenangan atau tindakan nyata mengadakan pengaturan ataupun mengeluarkan keputusan tata usaha negara dapat dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh atribusi delegasi cara memperoleh wewenang itu sendiri menurut Philipus M harjhon dikemukakan melalui dua cara yakni perolehan atribusi dan delegasi sedangkan mandat dikemukakan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang pendapat ini seirama dengan dikemukakan Hens van Maarseven bahwa dalam melakukan maupun mandat.

Penelitian mengenai sengketa kepemilikan tanah antara PT KAI (Kereta Api Indonesia) dan masyarakat yang menguasai lahan fisik memiliki urgensi yang sangat penting, baik dari perspektif hukum, sosial, ekonomi, dan keberlanjutan Pembangunan. Menggunakan teori kewenangan hukum sebagai pisau analisis dalam sengketa kepemilikan tanah antara masyarakat dan PT Kereta Api Indonesia (KAI) merupakan pendekatan yang sangat relevan. Sengketa semacam ini sering melibatkan pertanyaan terkait legitimasi otoritas dan kewenangan yang dimiliki oleh pihak-pihak yang terlibat.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa tanah antara PT.KAI dan masyarakat ini bisa dilakukan terlebih dahulu dengan upaya mediasi sebelum keranah pengadilan, Pemerintah sebagai regulator utama dalam transportasi kereta api perlu memfasilitasi dialog antara pihak kereta api (operator, manajemen) dan masyarakat. Ini bisa berupa forum diskusi, mediasi, atau bahkan pertemuan tatap muka. Keterlibatan Masyarakat: Mengedukasi masyarakat mengenai prosedur operasional kereta api. asyarakat juga perlu diberikan pemahaman mengenai tanggung jawab mereka sebagai pengguna jasa kereta api, misalnya tentang pentingnya mengikuti aturan keselamatan dan disiplin saat berada di stasiun atau naik kereta. Pengawasan Mandiri: Masyarakat dapat diajak untuk berpartisipasi dalam pengawasan fasilitas publik seperti jalur kereta api untuk mengurangi kejadian-kejadian yang tidak diinginkan.

2. Pro dan kontra terhadap sengketa tanah PT KAI dengan masyarakat ini seperti halnya terjadinya konflik antara PT.KAI dan masyarakat Kepentingan Umum Pembangunan jalur kereta dianggap untuk kepentingan nasional, dan relokasi warga adalah hal yang wajar selama ada ganti rugi atau solusi adil. Keamanan dan Keselamatan Banyak lahan sengketa berada di area rel aktif, yang membahayakan keselamatan warga. Pengosongan justru melindungi masyarakat dari potensi kecelakaan. Adapun yang menjadi kontra (Pihak yang menolak atau mengkritik PT KAI): Penggusuran Tanpa Ganti Rugi Layak Banyak warga mengaku telah tinggal di lahan tersebut selama puluhan tahun, bahkan membayar pajak dan memiliki bukti kepemilikan. Namun saat digusur, mereka tidak menerima ganti rugi yang pantas.
3. Analisis pertimbangan hukum hakim Dalam kasus ini, hakim memiliki tugas untuk menganalisis dan memutuskan sengketa berdasarkan fakta yang ada, bukti yang diajukan, dan norma hukum yang berlaku. Berdasarkan putusan PN Medan No. 300/G/2017/PN Medan, beberapa pertimbangan hukum hakim bisa dijabarkan sebagai berikut: PT KAI mengajukan bukti berupa sertifikat hak pakai atas tanah tersebut. Sertifikat hak pakai adalah bukti kepemilikan yang sah yang diberikan oleh negara kepada pihak yang berhak menggunakan tanah untuk keperluan tertentu. Hakim memeriksa apakah hak pakai ini sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta apakah hak pakai ini mengesampingkan hak masyarakat yang telah menguasai tanah tersebut secara fisik.

Saran

1. Pemerintah dan PT KAI wajib menyampaikan informasi secara terbuka: Rencana pengembangan lahan yang dampaknya bagi warga, yang mempunyai hak dan kewajiban masing-masing pihak, agar Menghindari hoaks dan ketakutan yang tidak berdasar di masyarakat.
2. Kepada masyarakat agar mau memahami apabila terjadi relokasi yang dimana kepentingan nya Pembangunan jalur kereta dianggap untuk kepentingan nasional, dan relokasi warga adalah hal yang wajar selama ada ganti rugi atau solusi adil. Demi keamanan dan keselamatan banyak lahan sengketa berada di area rel aktif, yang membahayakan keselamatan warga. Pengosongan justru melindungi masyarakat dari potensi kecelakaan.
3. Kepada pemerintah untuk mau melakukan edukasi kepada masyarakat sebelum merelokasi tanah tersebut agar menghindari konflik dan memberikan sosialisasi terlebih dahulu, dan Jika relokasi tidak bisa dihindari, pastikan ada kompensasi yang layak dan relokasi yang manusiawi (lokasi, fasilitas, akses pekerjaan). Yang bertujuan Melindungi hak warga terdampak agar tidak jatuh dalam kemiskinan baru.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian, Sutedi. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

- Adrian, Sutedi. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Adrian, Sutedi. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2018.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Boedi, Harsono. *Seminar Nasional Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Isi dan Penjelasannya)*. 1997.
- Brata, Surya Sumardi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.
- Bruggink, J.J.H. (terj. Arief Sidharta). *Refleksi Tentang Hukum*. Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Ekawati, Dian, Dwi Kusumo Wardhani, dan Dian Eka. "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia." *Community Service Journal* 2 (2021): 90–101.
- Fendri, Azmi. *Pengaturan Kewenangan Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam Pemanfaatan Sumber Daya Mineral dan Batu Bara*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Ghazali, Kurniawan. *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Kara Pena, 2013.
- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum Indonesia pada Akhir Abad ke-20*. Bandung: Alumni, 1994.
- Hartono, Sunaryati. "Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional." Bandung: Alumni, 1991.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemd*. Bandung: Mandar Maju.
- HS, Salim. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Grafindo Persada, 2016.
- Kartasapoetra, G. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Kusuma, I. M. K. D., P. G. Seputra, dan L. P. Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 213–217.
- Lubis, M. Solly. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: CV Mandar Maju, 1994.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Nasrul, Oky. "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api oleh Pihak Ketiga." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2018).

- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: CV Mandar Maju, 2013.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- Prasetyo, Teguh, dkk. *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*. Bandung: Nusa Media, 2013.
- Puba, Hasim Muhammad Hadyan Yunhas Purba. *Dasar-Dasar Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Rasjidi, Lili, dan I. B. Wysa Putra. *Hukum sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993.
- Sarjita. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.
- Soebani, Beni Ahmad. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Soegondo, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1991.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI-Press, 2014.
- Soekanto, Suryono, dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, 2000.
- Soemartono, Gatot. *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2006.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soetiknjo, Imam. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994.
- Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2005.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Cet. 2. Jakarta: PT Gramedia, 2014.
- Syarief, Elza. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Tanawijaya, Hanafi. "Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan dalam Rangka Menunjang Investasi di Indonesia." *Buletin Ilmiah Tarumanagara*, Edisi Khusus: Era Hukum, No. 29 (Oktober 1994).
- Tim Redaksi Tatanusa. *Jabatan Notaris*. Jakarta: PT Tatanusa, 2014.
- Tjokromidjojo, Bintaro, dan Mustafa Adidjoyo. *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*. Jakarta: CV Haji Masagung, 1998.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.