

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam beberapa tahun terakhir, PT Kereta Api Indonesia (Persero) menghadapi kendala dalam penguasaan aset tanahnya yang terletak di Kartoharjo, Madiun.¹ PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang menjalankan usahanya di bidang perkeretaapian.² Perseroan Terbatas (PT) merupakan suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian dan merupakan persekutuan modal. Perseroan Terbatas (PT) diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) sedangkan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara (UU BUMN).

Awalnya perkeretaapian di Indonesia dimulai pada tahun 1864. Sejak saat itu, perkembangan jalur kereta api mengalami banyak perubahan karena beberapa faktor, termasuk pemerintahan kolonial dan kemerdekaan. Pembangunan jalur kereta api pertama dimulai oleh Gubernur Jendral Hindia Belanda, Mr. L. A. J Baron Sloet van de Beele, di Semarang-Vorstenlanden (Solo-Yogyakarta) pada 17 Juni 1864. Perusahaan swasta *Naamlooze Vennootschap Nederlansch Indische Spoorweg Maatschappij* (NV. NISM) pelaksana proyek ini. Pemerintah Hindia

¹ “Kericuhan Penertiban Aset PT KAI Di Madiun, Warga: Pemberitahuannya Mendadak,” Kompas.com, n.d., <https://surabaya.kompas.com/read/2024/12/12/181600578/kericuhan-penertiban-aset-pt-kai-di-madiun-warga-pemberitahuannya-mendadak>. Diakses pada, November 18, 2024.

² Rizky Rumondang et al., “Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara (Bmn) Terhadap Pemanfaatan Aset Tanah Badan Usaha Milik Negara (Bumh) Pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Lintas Jalur Rel Kereta Api Perbaungan – Tebing Tinggi” 2, no. 8 (2024): 2.

Belanda juga membangun jalur kereta api melalui *Staatssporwegen* (SS) pada tahun 1875, diawali dari Surabaya-Pasuruan-Malang. Pembangunan juga dilakukan di daerah lain seperti Aceh, Sumatera, dan Sulawesi, meskipun di Kalimantan, Bali, dan Lombok masih dalam tahap studi. Pada tahun 1942 Pemerintah Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Setelah Jepang menguasai Indonesia, perkeretaapian diambil alih dan diubah menjadi Rikuyu Sokyuku (Dinas Kereta Api) untuk kepentingan perang. Dan sejak Indonesia merdeka pada 17 Agustus 1945, pengambilalihan stasiun dan kantor pusat kereta api dilaksanakan, dengan pengambilalihan di Bandung pada 28 September 1945.³

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998, sejarah perkeretaapian di Indonesia telah mengalami berbagai transformasi kelembagaan yang signifikan. Lembaga ini mengalami beberapa kali perubahan bentuk kelembagaan sejak masa kemerdekaan Indonesia. Awalnya berbentuk Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) yang didirikan pada 28 September 1945. Setelah Konferensi Meja Bundar, DKARI digabung dengan *Staatsspoorwegen/Verenigde Spoorwegbedrijf* (SS/VS) menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) pada tahun 1950 berdasarkan UUD 1945 Pasal 33, perkeretaapian Indonesia sebagai cabang produksi penting yang menguasai hajat hidup orang banyak harus dikuasai negara.⁴ Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963, DKA diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA). Selanjutnya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971, PNKA

³ PT KERETA API INDONESIA (PERSERO), "Sejarah Perkeretaapian," 2025, https://www.kai.id/corporate/about_kai/. Diakses Februari 13, 2025.

⁴ *Ibid.*

berubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Pada tahun 1990, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57, PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA). Akhirnya, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998, Perumka bertransformasi menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero).⁵

PT Kereta Api Indonesia (Persero) beroperasi untuk memberikan layanan transportasi kereta api, yang penting bagi infrastruktur transportasi di Indonesia, dan tunduk pada hukum tentang perusahaan negara serta penyelenggaraan jasa publik. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah Badan usaha yang sepenuhnya atau sebagian modalnya berasal dari negara melalui penyertaan modal langsung dari kekayaan negara yang dipisahkan.⁶ Badan Usaha Milik Negara (BUMN) harus menjalankan usaha sesuai prinsip tata kelola perusahaan yang baik. PT Kereta Api Indonesia (Persero) bertanggung jawab mengelola aset negara dan memberikan layanan publik dengan efisiensi.

Sengketa penguasaan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 di Kota Madiun melibatkan PT KAI (Persero) Daop 7, Kejaksaan Negeri Kota Madiun, dan keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) serta masyarakat. Aset yang dipersengketakan adalah tanah seluas 595 m² dan bangunan seluas 160 m² di Jalan Jawa, Madiun dan sebuah tanah yang memiliki luas 492 m² dan bangunan seluas 118 m² yang terletak di Jalan TGP Nomor 8

⁵ Dhevi Nayasari Sastridinata, "Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan Pt Kereta Api Indonesia (Persero)," *Jurnal Independent* 7, no. 2 (2019): 215–24.

⁶ Meidy Yanto Sandi, Muhammad Hadin Muhjad, and Akhmad Syaafi, "NoLaJ" 2, no. 3 (2023): 181–202.

Kartoharjo, Kota Madiun. Berdasarkan perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2024 nilai aset di Jalan Jawa sebesar Rp 2.274.240.000. Penyewa rumah perusahaan Jl. Jawa berakhir pada tahun 31 Januari 2010 tidak diperpanjang karena penghuni menolak diperpanjang dan meminta kompensasi berupa rumah pengganti. Rumah perusahaan Jl. TGP no 8 berakhir pada tahun 31 Agustus 2020 juga tidak diperpanjang. PT KAI (Persero) Daop 7 Madiun juga menangani sengketa aset di Jalan Anggrek seluas 3.144 m², bernilai Rp 6,32 miliar, untuk pengembangan Stasiun Madiun. Aset ini milik negara dikelola PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 untuk umum, tetapi dikuasai keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dan masyarakat. Aset tersebut sebelumnya digunakan oleh keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dan masyarakat untuk kepentingan pribadi, tanpa adanya perjanjian atau perikatan hukum dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7. Keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) yang menguasai aset ini telah menggunakan tanah asset tersebut tanpa izin atau dasar hukum yang sah, yang menyebabkan terjadinya sengketa.⁷

Dalam hal ini, Kejaksaan Negeri Kota Madiun bekerja sama setelah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 memberikan Nota Kesepahaman (MoU) antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 dan Kejaksaan Negeri Kota Madiun, dilanjutkan dengan pemberian surat kuasa kepada Jaksa Pengacara Negara (JPN) Kejaksaan Negeri Kota Madiun untuk menangani masalah hukum terkait

⁷ Hasil Wawancara dengan Luthfi Edi Hartoyo, Assistant Manager Penertiban dan Penanganan Aset Bermasalah Daop 7 Madiun pada tanggal 22 Januari 2024, pukul 10.00 WIB.

aset-aset negara yang dikuasai keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). PT Kereta Api Indonesia (Persero) memerlukan bantuan hukum untuk menuntut pengembalian aset yang digunakan tanpa perjanjian sewa menyewa dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Peran Kejaksaan Negeri (Kejari) Kota Madiun melalui Jaksa Pengacara Negara Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara (Seksi DATUN) dalam menangani sengketa hukum perdata terkait penguasaan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia dan diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia, disisipkan 3 Pasal baru, yaitu Pasal 30A, Pasal 30B, dan Pasal 30C, di antara Pasal 30 dan Pasal 31. Kejaksaan Republik Indonesia juga menangani perkara Perdata dan Tata Usaha Negara (DATUN). Jaksa memiliki kuasa khusus untuk bertindak baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah dalam bidang Perdata dan Tata Usaha Negara (DATUN). Jaksa Pengacara Negara (JPN) bertugas melaksanakan penegakan hukum, bantuan hukum, pertimbangan hukum, dan tindakan hukum lain untuk negara dan pemerintah, bertindak sebagai wakil yang membela kepentingan negara, pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Tujuannya adalah untuk menyelamatkan, memulihkan kekayaan negara, menegakkan kewibawaan pemerintah dan negara serta memberikan pelayanan hukum. Kejaksaan Negeri memiliki tugas dan

wewenang untuk mewakili negara dalam sengketa hukum yang melibatkan aset negara.⁸

Kasus ini menjadi penting untuk dikaji, terlebih tanah aset di Kartoharjo, Madiun didiami oleh keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dan masyarakat.⁹ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah dan pencabutan hak bersyarat juga mengatur mengenai hak atas tanah yang dikuasai negara dan hak untuk mengembalikan tanah kepada pihak yang berhak. Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PT Kereta Api Indonesia (Persero) dapat menuntut pengembalian tanah.

Situasi ini memerlukan perhatian khusus untuk mencapai penyelesaian yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN RI No. 21/2020, kasus tanah aset PT KAI (Persero) di Kartoharjo Madiun termasuk dalam Sengketa Pertanahan karena melibatkan PT KAI (Persero) dan keturunan mantan pegawai PJKA serta masyarakat tertentu, objek tanah digunakan tanpa hak setelah perjanjian sewa menyewa berakhir. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang mendalam mengenai penguasaan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan menawarkan solusi yang berkelanjutan. Adapun perbedaan antara kasus lain dengan kasus ini terletak pada yang pertama, sengketa yang terjadi di Kota Bandung, objek sengketa adalah

⁸ Hasil wawancara dengan Bayu Danako, Jaksa Fungsional (JPN/JPU) Kejaksaan Negeri Kota Madiun pada tanggal 17 April 2025, pukul 09.00 WIB

⁹ Hasil wawancara dengan Luthfi Edi Hartoyo, Assistant Manager Penertiban dan Penanganan Aset Bermasalah Daop 7 Madiun pada tanggal 22 Januari 2024, pukul 10.00 WIB.

aset seluas 76.093 m² di Jl. Elang, Kelurahan Garuda (2024). Sengketa ini berfokus pada kepemilikan aset yang telah dikelola PT KAI (Persero) sejak 1951 melalui tukar guling (pertukaran lahan) dengan Pemerintah Kota Bandung. Sejak kesepakatan tersebut dibuat, PT KAI (Persero) telah melaksanakan pengelolaan dan pengawasan secara langsung atas lahan tersebut. Kepemilikan ini diperkuat dengan dokumen hukum seperti Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sementara Kota-Besar Bandung No. 7890/51 tanggal 28 Juni 1951 dan Sertipikat Hak Pakai yang diterbitkan pada tahun 1988.¹⁰ Kedua, sengketa yang terjadi di Probolinggo, objek sengketa adalah bangunan seluas 188 m² dan lahan seluas 1.076 m² di Jalan KH. Mansyur (2025). Kasus bermula ketika warga mendiami lahan dengan menyewa dari seorang debitur yang memiliki perjanjian dengan PT KAI (Persero). Setelah masa perjanjian debitur berakhir pada 2022, warga tetap menduduki lahan tersebut tanpa ikatan sewa yang baru dengan PT KAI (Persero).¹¹ Sementara itu, di Madiun, persengketaan terjadi karena penguasaan aset oleh keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) dan masyarakat. Persengketaan ini melibatkan PT KAI (Persero) Daop 7, Kejaksaan Negeri Kota Madiun, dan keturunan dari mantan pegawai Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) serta masyarakat. Masalah muncul setelah perjanjian sewa menyewa berakhir tanpa perpanjangan. Penyewa juga tidak melakukan pembaruan

¹⁰ PR Wire, "Sengketa Aset Jalan Elang Berakhir, KAI Menang Di Putusan Akhir PK Tingkat Mahkamah Agung," ANTARA 2024, 2024, <https://www.antaraneews.com/berita/4549598/sengketa-aset-jalan-elang-berakhir-kai-menang-di-putusan-akhir-pk-tingkat-mahkamah-agung>. Diakses Februari 12, 2025.

¹¹ Zulafif, "PT KAI Daop 9 Eksekusi Aset Bangunan Dan Lahan Di Kota Probolinggo," jatimnet.com, 2025, <https://jatimnet.com/pt-kai-daop-9-eksekusi-aset-bangunan-dan-lahan-di-kotaprobolinggo>. Diakses Februari 12, 2025.

perjanjian sewa-menyewa dan pembayaran sewa juga terhenti. Kejaksaan Negeri Kota Madiun, melalui Jaksa Pengacara Negara (JPN), menjalankan pendekatan yang bersifat persuasif setelah menerima surat kuasa dari PT KAI (Persero) Daop

7. Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas maka dilakukannya penelitian terkait dengan “PENYELESAIAN KASUS TANAH ASET PT KAI DI KARTOHARJO MADIUN”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang akan dibahas adalah:

- 1.2.1 Apakah penguasaan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kartoharjo, Madiun oleh masyarakat didasarkan pada alas hak yang sah untuk menguasai tanah aset tersebut?
- 1.2.2 Bagaimana penyelesaian sengketa antara PT KAI (Persero) dan masyarakat yang menduduki aset di Kartoharjo, Madiun, ditinjau dari Peraturan Menteri ATR/BPN RI No. 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini memiliki tujuan untuk:

- 1.3.1 Menganalisis penguasaan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Kartoharjo, Madiun, oleh masyarakat menentukan keabsahan penguasaan tersebut berdasarkan alas hak yang sah.
- 1.3.2 Mengkaji penyelesaian sengketa penguasaan aset tanah antara PT KAI (Persero) dengan masyarakat yang menempati tanah aset di Kartoharjo,

Madiun berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN RI No. 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

1.4. Manfaat atau Kegunaan Penelitian

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, sebagai usaha untuk memperluas pemahaman bidang hukum secara umum dan secara terperinci sesuai dengan pokok bahasan yang diteliti. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemahaman hukum terkait sengketa aset negara dengan memperkaya kajian hukum agraria dan hukum perjanjian serta mengkaji penyelesaian sengketa tanah.

1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian hukum ini adalah dapat memberikan gambaran mengenai penyelesaian sengketa aset negara dan memberikan kepastian hukum atas status penguasaan tanah, serta memastikan bahwa pengelolaan aset negara dilakukan sesuai ketentuan hukum. Bagi keluarga mantan pekerja PJKa dan masyarakat, penyelesaian ini memberi kejelasan mengenai penguasaan mereka sah atau tidak menurut hukum.

1.5. Keaslian Penelitian

Untuk memudahkan pemahaman mengenai penelitian yang telah dilakukan sebelumnya serta yang dilakukan oleh penulis, akan disajikan dalam bentuk tabel yang menunjukkan keaslian penelitian serta perbedaannya dengan penelitian yang sudah ada, seperti yang diperlihatkan pada tabel berikut:

Tabel 1.1 Penelitian Sebelumnya

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan Dengan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Ken Laras Nastiti, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2023, Evaluasi Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia Dengan Masyarakat (Studi Di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Kota Administratif Jakarta Utara) ¹²	1. Apa yang mendorong masyarakat untuk menguasai tanah Hak Guna Bangunan aset PT Perusahaan Perdagangan Indonesia? 2. Apa upaya yang dilakukan oleh PT Perusahaan Perdagangan Indonesia setelah mengetahui adanya penguasaan	Penelitian ini terjadi akibat penguasaan tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan milik PT Perusahaan Perdagangan Indonesia yang dikuasai secara tidak sah oleh penduduk setempat di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, beserta cara mengatasi perselisihan	Berdasarkan penelitian terdahulu, terdapat perbedaan yang signifikan dimana penelitian sebelumnya berfokus pada masyarakat yang menguasai tanah berstatus Hak Guna Bangunan milik perusahaan lain dan Hak Guna Usaha (HGU) yang tumpang tindih serta kasus penyalahgunaan kontrak sewa

¹² Ken Laras Nastiti, "Evaluasi Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Antara PT Perusahaan Perdagangan Indonesia Dengan Masyarakat (Studi Di Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Kota Administratif Jakarta Utara)," skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, (2023).

		tanah aset perusahaan oleh Masyarakat? 3. Apa faktor penyebab keberhasilan dalam upaya penyelesaian sengketa penguasaan tanah tersebut?	tersebut tanpa melalui proses peradilan.	yang melibatkan pembangunan permanen dan pengalihan hak sewa tidak sah. Sementara Penelitian ini mengkaji secara mendalam tentang sengketa tanah PT KAI (Persero) Daop 7 di Madiun dengan penekanan pada aspek hukum agraria dan keabsahan penguasaan aset negara. Penelitian ini memfokuskan kajiannya terhadap penguasaan dan penyelesaian sengketa
--	--	---	---	---

				ditinjau dari Peraturan Menteri ATR/BPN RI No. 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2.	Thri Hardianto Putra, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2022, 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 ¹³	1. Bagaimana permasalahan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah antara HGU milik PT. Sinar Kartasura dengan PT. KAI dan masyarakat? 2. Apa faktor penyebab terjadinya permasalahan	Isu hukum dalam penelitian ini adalah tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah Hak Guna Usaha (HGU) antara PT. Sinar Kartasura, PT. Kereta Api Indonesia (Persero), dan masyarakat di Kabupaten Semarang.	

¹³ Thri Hardianto Putra, “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,” skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, (2022).

		tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah HGU milik PT. Sinar Kartasura dengan PT. KAI dan Masyarakat? 3. Bagaimana upaya penyelesaian permasalahan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah HGU milik PT. Sinar Kartasura dengan PT. KAI dan masyarakat yang dilakukan oleh Kantor	Konflik ini terjadi akibat adanya klaim hak atas tanah antara PT. Sinar Kartasura dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), namun tanah tersebut telah lama dikuasai oleh Masyarakat.
--	--	--	--

		Pertanahan Kabupaten Semarang?	
3.	Priyatna Nur Rohim, Skripsi, Universitas Trunojoyo Madura, 2014, Penyelesaian Sengketa Pengelolaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia Yang dikuasai Warga di Kecamatan Socah Kabupaten Bangkalan ¹⁴	1. Bagaimana riwayat penguasaan tanah milik PT. KAI oleh warga Socah Kabupaten Bangkalan? 2. Bagaimana penyelesaian sengketa penguasaan tanah aset PT. KAI oleh masyarakat di Kecamatan Socah kabupaten Bangkalan?	Isu hukum dari penelitian sebelumnya adalah pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia yang dikuasai warga Socah Kabupaten Bangkalan yaitu pendirian bangunan tetap dan pengalihan hak sewa tanpa izin serta penguasaan tanah secara turun-temurun sebagai area permukiman, juga penyelesaian sengketa yang

¹⁴ Priyatna Nur Rohim, "Penyelesaian Sengketa Pengelolaan Tanah Pt. Kereta Api Indonesia Yang Dikuasai Warga di Kecamatan Socah Kabupaten Bangkalan", skripsi, Universitas Trunojoyo Madura, 2014.

			ditempuh melalui non-litigasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara PT KAI (Persero) dan penduduk lokal.	
--	--	--	---	--

Sumber: Data Diolah, 2025

1.6. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono, metode penelitian pada dasarnya ialah cara untuk memperoleh data dengan tujuan dan manfaat tertentu. Ada empat kata kunci yang perlu diperhatikan, yaitu cara ilmiah, data, tujuan, dan manfaat. Sedangkan menurut Darmadi, metode penelitian didefinisikan sebagai suatu pendekatan ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan tertentu.¹⁵ Metode penelitian ini sebagaimana dijelaskan pada berikut:

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian empiris. Penelitian hukum empiris ini dilaksanakan untuk menganalisis implementasi norma hukum dalam penyelesaian sengketa penguasaan aset tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 di Kartoharjo, Madiun. Penelitian ini menitikberatkan pada

¹⁵ Umar Hamdan Nasution. and Listya Devi Junaidi., *Metode Penelitian*, ed. J. Prayoga (Serasi Media Teknologi, 2024), 1–2.

efektivitas implementasi regulasi pertanahan dalam penyelesaian sengketa kepemilikan aset negara.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan fakta (*fact approach*). Pendekatan Fakta (*fact approach*) dalam penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari kenyataan atau fakta hukum yang ada. Pendekatan fakta (*fact approach*) diimplementasikan dalam penelitian ini guna menganalisis secara konkret perihal penguasaan aset tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 yang terletak di Kartoharjo, Madiun, yang saat ini berada dalam penguasaan keluarga mantan pegawai PJKA dan masyarakat. Pendekatan fakta dalam konteks penelitian hukum empiris adalah metode yang digunakan untuk mengamati dan menilai kenyataan hukum yang terjadi dalam masyarakat.

Di sisi lain, Penelitian ini bersifat deskriptif untuk memaparkan secara menyeluruh penyelesaian sengketa atas tanah yang merupakan aset PT KAI (Persero) Daop 7 di Kartoharjo, Madiun. Pemaparan ini mencakup identifikasi para pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam sengketa dan penyelesaian sengketa yang telah dilakukan oleh PT KAI (Persero).

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data primer dilakukan menggunakan wawancara mendalam. Wawancara dilakukan dengan PT KAI (Persero) Daop 7 untuk mengetahui status kepemilikan aset dan upaya penyelesaian sengketa, dengan Trianto Kushartoyo, Samini dan Karyono sebagai penghuni aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 untuk memahami alasan mereka

menguasai tanah aset PT KAI (Persero) Daop 7, serta Kejaksaan Negeri Kota Madiun (khususnya Jaksa Pengacara Negara yang menangani kasus).

Selanjutnya, data sekunder dalam penelitian ini menganalisis isu hukum yang relevan, teori yang mendasari, serta argumentasi yang telah dibangun oleh ahli hukum sebelumnya. Proses ini melibatkan analisis berbagai sumber hukum sekunder, seperti buku hukum, jurnal hukum dan artikel hukum. Tujuannya adalah untuk menganalisis sengketa penguasaan aset tanah PT KAI (Persero) Daop 7.

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini melibatkan pengumpulan data secara langsung di lapangan, khususnya di Kartoharjo, Madiun, melalui metode analisis dan observasi. Hal ini dilakukan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai kondisi faktual terkait penguasaan aset tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 dan penyelesaian sengketa yang sedang berlangsung. Peneliti memilih Kartoharjo, Madiun sebagai lokasi penelitian karena adanya indikasi kuat mengenai ketidaksesuaian praktik penguasaan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 7 dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini memicu sengketa antara PT KAI (Persero) Daop 7 sebagai pemilik sah dengan keluarga mantan pekerja PJKa serta masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan hukum terkait penguasaan aset negara sesuai dengan prinsip-prinsip hukum agraria.

2. Responden

Responden adalah orang atau kelompok yang menyediakan data atau keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian, baik melalui wawancara, pengisian kuesioner, maupun pengamatan langsung. Penelitian ini melibatkan berbagai responden kunci yang memiliki informasi relevan mengenai sengketa aset PT KAI (Persero) Daop 7 di Kartoharjo, Madiun. Responden tersebut meliputi pihak PT KAI (Persero) Daop 7 Madiun (terutama yang mengelola aset dan menangani sengketa), pihak yang menguasai aset (Trianto Kushartoyo, Samini dan Karyono) serta Kejaksaan Negeri Kota Madiun (khususnya Jaksa Pengacara Negara yang menangani kasus). Data dari para responden ini sangat penting untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian.

1.6.4. Metode Analisis Data

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan gambaran sistematis mengenai norma hukum terkait sengketa aset tanah PT KAI (Persero) Daop 7 yang didasarkan pada berbagai peraturan perundang-undangan dan kejadian yang relevan sebagaimana ditemukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, analisis sengketa aset tanah PT KAI (Persero) dilakukan dengan menerapkan peraturan perundang-undangan yang relevan pada fakta-fakta yang ada.