

## ABSTRAK

Penguasaan tanah oleh masyarakat di atas tanah yang secara yuridis merupakan aset negara telah menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks dan multidimensional, terutama pada tanah yang dikelola oleh PT Kereta Api Indonesia (KAI). Fenomena ini terjadi ketika masyarakat menempati dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu yang lama, bahkan secara turun-temurun, tanpa didukung oleh alat bukti kepemilikan yang sah menurut hukum agraria nasional. Dalam praktiknya, kondisi tersebut memunculkan konflik antara aspek kepastian hukum yang menekankan legalitas formal dengan realitas sosial yang menunjukkan adanya keterikatan ekonomi, sosial, dan historis masyarakat terhadap tanah yang dikuasai. Permasalahan semakin kompleks ketika tanah tersebut direncanakan untuk diberikan Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga, sementara di atasnya masih terdapat penguasaan fisik oleh masyarakat yang merasa memiliki legitimasi moral dan sosial atas tanah tersebut. Situasi ini tidak hanya menimbulkan sengketa antara masyarakat dan pemegang hak formal, tetapi juga mencerminkan adanya kesenjangan antara hukum normatif dan implementasinya di lapangan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual yang dipadukan dengan pendekatan empiris, yang dianalisis secara kualitatif melalui bahan hukum primer seperti Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan terkait pertanahan, dan bahan hukum sekunder yang relevan. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah aset PT Kereta Api Indonesia (KAI) tetap memiliki kekuatan hukum apabila diterbitkan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, namun dalam praktiknya seringkali tidak efektif karena adanya penguasaan fisik oleh masyarakat. Masyarakat yang menguasai tanah tanpa dasar hak tidak memiliki kedudukan hukum sebagai pemegang hak atas tanah, meskipun secara faktual memiliki keterikatan sosial dan ekonomi yang kuat terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, penyelesaian konflik memerlukan pendekatan terpadu melalui penataan administratif, jalur peradilan, serta mekanisme non-litigasi seperti mediasi, relokasi, dan kompensasi guna mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Penguasaan Tanah, Hak Guna Bangunan, PT Kereta Api Indonesia, Kota Medan

## **ABSTRACT**

*Land control by communities over land that is juridically classified as state assets has given rise to complex and multidimensional legal issues, particularly on land managed by PT Kereta Api Indonesia (KAI). This phenomenon occurs when communities occupy and utilize land over a long period of time, even across generations, without being supported by legally valid proof of ownership under national agrarian law. In practice, this condition creates a conflict between the principle of legal certainty, which emphasizes formal legality, and the social reality that reflects the community's economic, social, and historical attachment to the land they control. The issue becomes increasingly complicated when such land is planned to be granted Building Use Rights (Hak Guna Bangunan) to third parties, while physical control by communities still exists, with residents claiming moral and social legitimacy over the land. This situation not only triggers disputes between the community and formal rights holders but also highlights the gap between normative law and its implementation in practice. This study employs a normative juridical research method with statutory and conceptual approaches, complemented by an empirical approach. The analysis is conducted qualitatively using primary legal materials such as the Basic Agrarian Law and related land regulations, as well as relevant secondary legal materials. The findings indicate that Building Use Rights over PT Kereta Api Indonesia KAI's land assets retain legal validity as long as they are issued in accordance with applicable procedures and regulations. However, in practice, their effectiveness is often hindered by the existence of long-standing physical control by communities. Communities occupying land without legal title do not possess legal standing as land rights holders, although they maintain strong socio-economic ties to the land. Therefore, resolving such conflicts requires an integrated approach involving administrative restructuring, litigation processes, and non-litigation mechanisms such as mediation, relocation, and compensation to achieve legal certainty grounded in justice.*

*Keywords: Legal Certainty, Land Control, Building Use Rights, PT Kereta Api Indonesia, Medan City*