
Kajian Yuridis Tentang Kewajaran Kompensasi Sengketa Tanah

Dian Susantini

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas 45 Surabaya, Indonesia

dian.tsu@univ45sby.ac.id

Article History:

Received : 06-07-2025

Accepted : 12-07-2025

Keywords: Sengketa Tanah;
Keraton Yogyakarta; PT KAI;
UU 05 Tahun 1960; Pasal 1365
KUHPerduta

Abstract: Tanah merupakan objek vital dalam kehidupan manusia serta memiliki peran sentral dalam perkembangan peradaban. Tidak jarang terjadi konflik kepemilikan atas tanah yang telah dihuni secara turun-temurun, terutama ketika muncul klaim ganda disertai dokumen kepemilikan yang sah secara administratif. Sengketa semacam ini menjadi isu hukum yang tak kunjung terselesaikan secara tuntas di Indonesia, dengan korban dan pelaku yang terus bertambah. Penulis melakukan kajian hukum terhadap salah satu sengketa pertanahan yang terjadi di Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tercatat dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor Perkara 137/Pdt.G/2024/PN Yyk tertanggal 17 Oktober 2024. Sengketa ini melibatkan Keraton Yogyakarta dan PT Kereta Api Indonesia (Persero), dan mencerminkan kompleksitas persoalan hukum agraria, khususnya terkait pengakuan atas tanah adat (Sultan Ground) dalam kerangka hukum pertanahan nasional. Keraton Yogyakarta menggugat PT KAI atas dugaan perbuatan melawan hukum terkait pemanfaatan tanah yang diklaim sebagai milik kerajaan. Namun, majelis hakim menyatakan bahwa tidak terdapat cukup bukti untuk membuktikan unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus terhadap putusan pengadilan. Hasil kajian menunjukkan bahwa keberadaan tanah adat seperti Sultan Ground masih menghadapi tantangan dalam memperoleh kepastian hukum di tengah dominasi hukum positif nasional. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah regulatif dan yuridis yang lebih kuat untuk menjamin pengakuan serta perlindungan terhadap tanah adat dan tanah keistimewaan.

PENDAHULUAN

Maraknya sengketa tanah di Indonesia merupakan masalah yang kompleks yang sering melibatkan aspek hukum, sosial, politik, dan historis. Sebagaimana ditunjukkan dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk, sengketa tanah antara Keraton Yogyakarta dan PT Kereta Api Indonesia (PT KAI) adalah salah satu contoh nyata dari kompleksitas tersebut. Kasus ini melibatkan dua entitas yang masing-masing memiliki dasar legitimasi yang kuat tetapi berasal dari ranah hukum yang berbeda: hukum positif negara dan hukum adat. Oleh karena itu, sangat menarik untuk menganalisisnya secara yuridis.

Berdasarkan Undang-Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Keraton Yogyakarta memiliki hak atas tanah berdasarkan hak ulayat dan kepemilikan historis. Sebaliknya, PT KAI mengklaim memiliki tanah tersebut melalui Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan undang-undang administratif negara yang diakui. Perselisihan antara dua sumber legitimasi inilah yang menimbulkan perdebatan hukum dalam kasus ini.¹

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang menjadi dasar gugatan yang diajukan oleh salah satu pihak. Pasal ini mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Namun, dalam kasus sengketa tanah antara Keraton dan PT KAI, sangat sulit untuk menentukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena baik Keraton maupun PT KAI merasa memiliki hak yang sah atas objek sengketa.

Hak-hak ulayat dan hak adat dalam sistem pertanahan nasional belum sepenuhnya dilindungi oleh hukum nasional, yang membuat masalah ini lebih kompleks. Walaupun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 mengakui hak ulayat, pelaksanaannya sering dihambat oleh masalah administratif dan bukti formal yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum negara. Sementara itu, BUMN seperti PT KAI sering memperoleh hak atas tanah melalui nasionalisasi sepihak dan administratif atau pendelegasian aset negara paska kolonial.

Konflik seperti ini menunjukkan ketidakmampuan sistem hukum Indonesia untuk menjembatani hukum negara dan hukum adat. Akibatnya, banyak klaim hak adat menjadi tidak terlihat secara hukum. Ini terjadi meskipun mereka benar-benar ada di masyarakat. Proses hukum formal cenderung mendiskreditkan kepemilikan non-dokumen seperti yang dianut oleh komunitas adat ketika konflik ini dibawa ke ranah pengadilan.

Dari sudut pandang yuridis, sangat penting untuk melihat bagaimana hakim mempertimbangkan prinsip hukum saat memutuskan kasus ini. Apakah pengadilan mulai mempertimbangkan prinsip keadilan substantif yang mempertimbangkan aspek historis dan kultural, atau apakah mereka lebih cenderung menggunakan pendekatan legalistik yang hanya bergantung pada dokumen formal. Hal ini menunjukkan seberapa siap sistem hukum Indonesia untuk menerima pluralitas

¹ Arthur Wijaya et al., "Analisis Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ditinjau dari Undang Undang Pokok Agraria (Studi Kasus: Eksistensi Sultan Ground di Daerah Istimewa Yogyakarta): Hak Atas Tanah Ditinjau dari Undang Undang Pokok Agraria," *Jurnal Panorama Hukum* 9, no. 1 (June 30, 2024): 28–36.

hukum di masyarakat. Analisis pertimbangan hukum hakim akan memberikan gambaran tentang bagaimana penegakan hukum di Indonesia bertindak dalam hal perlindungan hak atas tanah.²

Selain itu, penelitian ini mencoba menentukan apakah tindakan PT KAI dalam mengelola dan menggunakan tanah tersebut melanggar hukum. Selain itu, penelitian ini akan membahas bagaimana pengadilan menafsirkan undang-undang formal dan bukti historis dari masing-masing pihak, serta bagaimana perselisihan hukum dapat diselesaikan tanpa mengorbankan hak konvensional dan prinsip keadilan. Untuk merekonstruksi pendekatan hukum agraria Indonesia, hak-hak masyarakat hukum adat yang selama ini termarjinalkan harus dipertimbangkan kembali.³

Berdasarkan latar belakang ini, penelitian ini berkonsentrasi pada dua masalah utama yang muncul dalam sengketa tanah antara Keraton Yogyakarta dan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Khususnya, putusan Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yk membahas bagaimana hak atas tanah didistribusikan antara Keraton Yogyakarta sebagai pemegang hak adat dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pemegang hak pengelolaan. Berdasarkan ketentuan hukum agraria nasional dan prinsip-prinsip yang terkandung di dalamnya, Sangat penting untuk menyelidiki masalah ini untuk memahami hubungan dan perbedaan antara dua rezim hukum yang berbeda. Ini juga penting untuk memahami bagaimana sistem hukum pertanahan nasional menangani hak-hak konvensional.⁴

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memeriksa secara yuridis bagaimana Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yk menafsirkan dan menerapkan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan perlindungan hak atas tanah adat, terutama milik Kasultanan Yogyakarta. Studi ini tidak hanya akan melihat argumen hukum yang digunakan oleh pengadilan, tetapi juga akan melihat sejauh mana keputusan tersebut memberikan perlindungan hukum yang seimbang dan adil bagi entitas konvensional dalam kerangka negara hukum Indonesia.

Sengketa hak atas tanah antara Keraton Yogyakarta dan PT Kereta Api Indonesia (PT KAI) menunjukkan konflik antara hukum agraria nasional dan adat Indonesia. Di satu sisi, Keraton Yogyakarta menyatakan bahwa wilayah tertentu merupakan bagian dari tanah adat kasultanan, yang sudah ada sebelum Republik Indonesia didirikan. Sebaliknya, PT KAI bergantung pada hak administratif negara yang diberikan oleh Hak Pengelolaan Lahan (HPL) sebagai aset BUMN. Dualisme ini menimbulkan pertanyaan mendasar tentang apakah klaim tradisional atau klaim formal lebih baik dalam sistem hukum Indonesia. Untuk memahami kedudukan

² Raihan Dewangga Mughni and Siti Malikhatun Badriyah, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pertanahan : Analisis Yuridis Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung," *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora* 5, no. 2 (May 8, 2025): 253–269.

³ Angel Christina Melani Putong, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT TERHADAP PERBUATAN PENYEROBOTAN HAK ATAS TANAH," *Lex Privatum Jurnal Fakultas Hukum, UNSRAT* (2025).

⁴ Agustin Adisaputra Simamora, Hasim Purba, and Rosidar Sembiring, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Ulayat Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Batak Toba Di Desa Simardangiang, Kecamatan Pahae Julu, Kabupaten Tapanuli Utara," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* (2025).

masing-masing pihak dalam konteks hukum agraria dan hukum adat, ini menjadi titik penting yang harus dianalisis.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, negara mengakui dan menghormati hak ulayat sepanjang hak tersebut masih ada dan sesuai dengan kepentingan negara. Keraton Yogyakarta sering mengklaim tanahnya sebagai tanah adat yang berasal dari hak ulayat atau tanah swapraja. Namun, faktanya, pengakuan negara terhadap hak ulayat sering terhambat oleh kurangnya bukti tertulis dan kurangnya pendaftaran dalam sistem administrasi pertanahan.⁵

PT KAI, di sisi lain, menyatakan bahwa tanah yang disengketakan merupakan bagian dari aset yang dikelola perusahaan sebagai bagian dari pengalihan aset kolonial setelah nasionalisasi. Kementerian BUMN dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan lisensi kepada PT KAI, yang memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, dalam kaca mata hukum agraria modern, PT KAI memiliki dasar hukum administratif yang kuat. Karena prinsip pluralisme hukum masih berlaku di sistem hukum Indonesia, dasar hukum administratif tersebut tidak serta-merta menegasikan klaim adat Keraton. Ini membuka ruang interpretasi yuridis yang luas dan menunjukkan bahwa, jika terdapat bukti penguasaan historis yang dapat diverifikasi, sertifikat bukan satu-satunya bukti sah kepemilikan.

Problem ini juga berkaitan dengan efek Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY terhadap status Yogyakarta. Dalam undang-undang tersebut, tanah yang dimiliki oleh Kasultanan dianggap sebagai hak adat dan diberi status hukum yang khusus. Oleh karena itu, tanah-tanah yang dimiliki oleh Keraton harus dilindungi secara hukum sebagaimana diatur dalam peraturan pelaksanaan undang-undang tersebut. Meskipun demikian, belum ada prosedur yang jelas secara praktis untuk mengubah tanah adat Keraton menjadi hak agraria yang diakui penuh oleh hukum agraria nasional. Hal ini menunjukkan bahwa, dalam urusan pertanahan, ada kurangnya integrasi antara praktik tradisional dan struktur formal negara.

Secara yuridis, pengakuan hak adat memerlukan pembuktian sosial dan historis. Dalam situasi seperti ini, keraton harus membuktikan bahwa wilayah tersebut telah dimiliki sejak lama dan tidak pernah dilepaskan secara hukum. Namun, masalah muncul ketika otoritas tidak didukung oleh dokumen hukum kontemporer seperti sertifikat atau dokumen konsesi. Pengadilan sering menolak klaim adat karena kekurangan bukti administratif. Sementara itu, sertifikat HPL, yang dalam sistem hukum Indonesia dianggap sebagai bukti kuat kepemilikan atau penguasaan, sebagaimana tercermin dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, memperkuat posisi PT KAI.⁶

Terdapat perbedaan besar antara hukum normatif dan praktik hukum di lapangan setelah melihat kedudukan hukum kedua belah pihak. Walaupun UU Keistimewaan DIY dan UUPA mengakui hukum adat, mekanisme perlindungan tetap bergantung pada interpretasi hakim dan bukti administratif. Karena pertimbangan

⁵ Elfira Widya Sari, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022).

⁶ Sudiro Basana et al., "ANALISIS YURIDIS ATAS KLAIM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH INSTANSI PEMERINTAH," *Ilmu Hukum Prima (IHP)* 6, no. 1 (April 30, 2023): 60–76.

hukum positif, bukan keadilan substantif, pengadilan sering berpihak kepada pihak yang memiliki dokumen formal. Ini menimbulkan kritik terhadap sistem peradilan agraria Indonesia yang tidak mempertimbangkan secara menyeluruh konteks historis dan kultural masyarakat adat, termasuk Yogyakarta.⁷

Penyelesaian konflik non-litigasi atau mediasi berbasis budaya seharusnya lebih diprioritaskan saat menangani konflik jenis ini. Dengan dukungan dari pemerintah daerah atau lembaga adat, mediasi antara Keraton Yogyakarta dan PT KAI dapat menjadi alternatif penyelesaian yang adil yang mempertimbangkan nilai-nilai yuridis, historis, dan sosial. Ini sejalan dengan semangat reforma agraria dan penyelesaian konflik agraria berbasis keadilan sosial. Model rekonsiliasi adat dapat memberikan legitimasi yang lebih kuat dan memungkinkan penyelesaian yang berkelanjutan.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa konflik hak atas tanah antara Keraton Yogyakarta dan PT KAI adalah bukti konflik antara legitimasi historis dan legalitas administratif. Untuk memungkinkan hak-hak tradisional tanpa mengorbankan kepastian hukum, sistem hukum agraria negara harus dikaji ulang. Studi kasus ini memberikan pelajaran penting tentang pentingnya integrasi sistemik antara hukum adat dan hukum negara dalam pengelolaan tanah, terutama di wilayah seperti Daerah Istimewa Yogyakarta, yang memiliki karakteristik sosial dan sejarah yang berbeda.

METODE PENELITIAN

Penulis dalam melakukan kajian yudiris sengketa tanah antara Keraton Yogyakarta dan PT Kereta Api Indonesia (persero), menggunakan Metode Analisis Kualitatif, yaitu, dengan mengkaji sengketa tanah ini secara kritis dan sistematis agar bisa membuahkan argument dan sokusi yang sesuai dengan aturan hukum positif. Dalam hal ini Penulis juga mengidentifikasi kekuatan dan kelemahannya agar implikasi yang nampak bisa dipertimbangkan. Metode kualitatif ini dimaksudkan dapat membantu dan meningkatkan pemahaman yang lebih efektif dan berbasis bukti.

Proses penyelesaian sengketa tanah ini sedikit menggelikan karena ada ketidakwajaran dalam gugatan, khususnya kompensasi yang diberikan. Oleh sebab itu Penulis tertarik mengangkat kasus ini sebagai suatu kaidah hukum baru yang bisa diberlakukan dalam hukum positif Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk merupakan kasus penting yang menyangkut perlindungan hukum terhadap tanah adat milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat. Kasus ini berfokus pada sengketa antara Kasultanan sebagai pemilik tanah adat dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) terkait penggunaan lahan tanpa izin resmi dari Kasultanan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kode Hukum Perdata, tindakan tersebut dapat dikategorikan

⁷ Muhammad Dahlan, "Rekognisi Hak Masyarakat Hukum Adat dalam Konstitusi," *Undang: Jurnal Hukum* 1, no. 2 (March 11, 2019): 187–217.

sebagai perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 menetapkan keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Undang-undang tersebut menetapkan bahwa kasultanan dan kadipaten memiliki tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground, tidak termasuk tanah negara. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 dan Peraturan Gubernur DIY Nomor 33 Tahun 2017 memperkuat pengakuan ini dengan mengatur pengelolaan dan pemanfaatan tanah-tanah tersebut. Dalam putusan tersebut, Pengadilan Negeri Yogyakarta mengesahkan akta perdamaian antara Kasultanan dan PT KAI, di mana PT KAI mengakui kepemilikan tanah oleh Kasultanan dan berkomitmen untuk mengurus penghapusbukuan aset atas tanah yang dikuasai di luar Barang Milik Negara (BMN). Kesepakatan ini juga mencakup koordinasi untuk pemanfaatan lahan ke depan sesuai ketentuan yang berlaku.

Dari perspektif yuridis, keputusan ini menunjukkan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak masyarakat hukum adat atas tanah. Negara memiliki lembaga peradilan untuk memungkinkan hak adat yang telah diakui secara historis dan legal. Mereka juga membantu menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi yang konsisten berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Ini sesuai dengan Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-haknya sepanjang sejarah dan sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁸

Untuk kepentingan rakyat, negara memiliki hak untuk menguasai kekayaan alam seperti tanah, air, dan air, menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Kebijakan agraria yang berfokus pada pembangunan dan investasi sering mengabaikan hak dan kewajiban masyarakat adat yang bergantung pada tanah ulayat untuk hidup. Negara sering mengabaikan prinsip non-disposisi yang mengatakan bahwa tanah ulayat merupakan hak kolektif jadi tidak dapat ditransfer tanpa adanya persetujuan dari komun tertentu. Pengabaian dasar ini menyebabkan konflik antara pihak ketiga yang diizinkan pemerintah, seringkali tanpa meminta pendapat masyarakat adat sebelumnya. Oleh karena itu, Untuk menghindari perselisihan, upaya harmonisasi hukum harus lebih adil mempertimbangkan hak masyarakat adat.⁹

Perlindungan hukum terhadap tanah adat juga terlihat dari kesediaan PT KAI untuk tunduk pada mekanisme penyelesaian secara administratif sesuai dengan struktur hukum yang diatur dalam UU Keistimewaan dan peraturan turunannya. Dengan kata lain, terdapat penguatan posisi hukum Kasultanan sebagai subjek hukum adat yang memiliki hak atas tanah dan diakui dalam sistem hukum positif Indonesia. Tanah-tanah seperti Sultan Ground memiliki status hukum yang bersifat khusus. Artinya, tanah tersebut tidak dapat disamakan dengan tanah negara pada umumnya yang bisa dikuasai atau dialihkan oleh pihak ketiga begitu saja. Tanah adat

⁸ Wardah Rona, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Adat Baduy Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kabupaten Lebak Nomor 32 Tahun 2001 Tentang Perlindungan Atas Hak Ulayat Masyarakat Baduy," *Prosiding Seminar Nasional Komunikasi, Administrasi Negara dan Hukum* 1, no. 1 (June 10, 2023): 215–220.

⁹ Ikhsan Lubis, dkk, "Integrasi Hukum Adat dalam Sistem Hukum Agraria Nasional: Tantangan dan Solusi dalam Pengakuan Hak Ulayat," *Tunas Agraria* 8, no. 2 (May 2, 2025): 143–158.

seperti ini tidak bisa dijadikan objek penguasaan tanpa adanya izin langsung dari Kasultanan.¹⁰ Bahkan, tindakan pihak lain yang memanfaatkan atau menguasai tanah tersebut tanpa seizin Kasultanan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Ini menunjukkan bahwa ada jaminan perlindungan hukum yang melekat pada tanah-tanah adat, terutama dalam konteks Yogyakarta yang memiliki keistimewaan hukum tersendiri.

Secara umum, hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada individu, badan hukum, atau instansi tertentu untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai ketentuan perundang-undangan. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu hak terpenting adalah Hak Milik, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6." Pasal ini menegaskan bahwa Hak Milik adalah bentuk kepemilikan tertinggi atas tanah yang diakui oleh negara, lengkap dengan mekanisme pengelolaan dan perlindungannya. Pengertian hak sendiri adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum, yang memberikan legitimasi formal bagi pemilikinya untuk menjalankan kewenangan, kebebasan, atau kepentingan tertentu. Dalam konteks tanah, hak meliputi seluruh kewenangan yang diatur dan dijamin oleh sistem hukum Indonesia, sehingga setiap pemanfaatan tanah harus sesuai dengan ketentuan tersebut.¹¹

Dalam hal ini negara seharusnya mempertimbangkan kepentingan utuh atas tanah adat dalam hal ini adalah Kasultanan Yogyakarta. Penyelesaian non litigasi telah dilakukan baik Mediasi dan Arbitrase sebagai langkah awal penyelesaian sengketa antara masyarakat adat, pemerintah, dan pihak ketiga dapat mempermudah penerapan kebijakan ini. Untuk menjamin proses berjalan secara adil, mediasi dapat dilakukan oleh badan independen yang memiliki kompetensi dalam hukum adat dan agraria. Mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dapat mengurangi konflik agraria dengan mengutamakan kepentingan masyarakat adat. Ini juga akan memperkuat kepercayaan masyarakat adat terhadap hukum agraria nasional.¹²

Lebih lanjut, penyelesaian sengketa atas tanah adat melalui mediasi yang kemudian dituangkan dalam putusan pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum yang menunjukkan upaya negara dalam menjaga hak masyarakat hukum adat. Dalam proses ini, pengadilan tidak hanya berfungsi sebagai pemutus perkara, tetapi juga sebagai ruang untuk membangun kesepakatan damai antara para pihak. Pendekatan semacam ini mencerminkan prinsip keadilan yang tidak hanya melihat aspek legal formal, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai sosial dan budaya yang melekat pada tanah adat.

Dalam perkara antara Kasultanan dan PT KAI, dapat dilihat bahwa hak Kasultanan tetap diakui secara hukum tanpa mengalami pergeseran status. Di sisi lain,

¹⁰ Dewa Gede Wibhi Girinatha and Ni Made Dwi Gayatri Putri, "PERLINDUNGAN HUKUM MASYARAKAT ADAT ATAS TANAH DALAM DINAMIKA PENGATURAN TANAH ADAT DI BALI," *Jurnal Yustitia* 19, no. 2 (December 16, 2024): 42–49.

¹¹ Putong, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT TERHADAP PERBUATAN PENYEROBOTAN HAK ATAS TANAH."

¹² *ibid*

PT KAI tetap diberikan akses terhadap lahan tersebut untuk kepentingan operasional, namun melalui mekanisme kerja sama yang sah secara hukum. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap tanah adat tidak selalu harus berbentuk pelarangan, melainkan dapat diakomodasi melalui skema legal yang tidak menghilangkan hak adat.

Penyelesaian seperti ini menjadi penting karena pada praktiknya, banyak konflik pertanahan di wilayah adat terjadi akibat tidak adanya pengakuan yang memadai terhadap hak ulayat. Ketika lembaga peradilan memberikan ruang mediasi yang disahkan melalui putusan, posisi masyarakat adat tidak hanya dilindungi secara substansial, tetapi juga memperoleh legitimasi prosedural. Ini penting agar masyarakat adat tidak terus-menerus berada pada posisi yang termarginalkan dalam relasi dengan korporasi maupun institusi negara.

Selain itu, perkara ini juga memberikan pelajaran penting dalam hal pengelolaan aset oleh badan usaha milik negara. Di beberapa wilayah, penggunaan tanah oleh BUMN seringkali menimbulkan persoalan karena tidak adanya persetujuan dari pemilik hak ulayat. Dengan adanya putusan yang mengedepankan kesepakatan dan legalitas, dapat menjadi contoh pembenahan tata kelola aset yang memperhatikan konteks lokal, terutama di wilayah yang memiliki kekhususan seperti Yogyakarta.

Sinergi antara hukum adat, hukum nasional, dan prinsip tata kelola perusahaan dalam perkara ini menunjukkan bahwa penyelesaian konflik agraria tidak harus bersifat saling menegasikan. Justru, ketika ketiganya berjalan beriringan, akan tercipta keadilan yang tidak hanya mengikat secara hukum, tetapi juga diterima secara sosial dan budaya. Pada akhirnya, pendekatan semacam ini sejalan dengan gagasan bahwa hukum seharusnya berpihak pada kelompok yang secara historis memiliki hak, namun sering kali tidak memiliki posisi tawar yang kuat dalam sistem hukum formal.¹³

KESIMPULAN

Sengketa Tanah antara Keraton Yogyakarta dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam perkara Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk mencerminkan kompleksitas hubungan antara hukum agraria nasional dan hak-hak historis atas tanah adat. Meskipun Keraton Yogyakarta mendasarkan gugatannya pada klaim sejarah dan status Sultan Ground, pengadilan menilai bahwa dalil-dalil tersebut belum didukung alat bukti yang cukup kuat untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum oleh PT KAI. Putusan ini menyoroti masih lemahnya posisi hukum tanah adat atau tanah kerajaan dalam sistem hukum positif, terutama ketika berhadapan dengan entitas negara atau BUMN. Secara yuridis, penting bagi subjek hukum yang mengklaim hak atas tanah untuk memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam kasus ini, majelis hakim menilai tidak terpenuhi unsur kesalahan, kerugian, maupun

¹³ Dimas Bayu Candra Prasetya, Dian Aries Mujiburohman, and Yohanes Supama, "Dinamika Legalisasi Tanah Desa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta: Pengaturan, Pelaksanaan, dan Implikasinya," *Widya Bhumi* 4, no. 2 (October 8, 2024): 136–158.

hubungan kausal antara perbuatan tergugat dan kerugian yang dituntut penggugat. Oleh karena itu, gugatan tidak dapat dikabulkan. Kasus ini menjadi cerminan penting bagi perlindungan hukum terhadap tanah-tanah adat atau bekas tanah kerajaan yang selama ini belum seluruhnya memiliki kepastian hukum. Ke depan, diperlukan regulasi yang lebih jelas dan mekanisme hukum yang adil agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan serta untuk menjamin keadilan bagi semua pihak, baik masyarakat adat maupun badan usaha milik negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Alamsah, N. (2021). *Administrasi pertahanan* (Edisi ke-3, Cetakan ke-7). Universitas Terbuka.
- Basana, S., Yamin, M., Kalo, S., & Nasution, F. A. (2023). Analisis yuridis atas klaim hak milik atas tanah oleh instansi pemerintah. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 6(1), 60–76.
- Dahlan, M. (2019). Rekognisi hak masyarakat hukum adat dalam konstitusi. *Undang: Jurnal Hukum*, 1(2), 187–217.
- Girinatha, D. G. W., & Putri, N. M. D. G. (2024). Perlindungan hukum masyarakat adat atas tanah dalam dinamika pengaturan tanah adat di Bali. *Jurnal Yustitia*, 19(2), 42–49.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- Lubis, I., Siregar, T., Lubis, D. I. S., Adawiyah, R., & Lubis, A. H. (2025). Integrasi hukum adat dalam sistem hukum agraria nasional: Tantangan dan solusi dalam pengakuan hak ulayat. *Tunas Agraria*, 8(2), 143–158.
- Mughni, R. D., & Badriyah, S. M. (2025). Perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan: Analisis yuridis berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung. *Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora*, 5(2), 253–269.
- Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Prasetya, D. B. C., Mujiburohman, D. A., & Supama, Y. (2024). Dinamika legalisasi tanah desa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta: Pengaturan, pelaksanaan, dan implikasinya. *Widya Bhumi*, 4(2), 136–158.
- Putong, A. C. M. (2025). Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat terhadap perbuatan penyerobotan hak atas tanah. *Lex Privatum: Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT*.
- Rona, W. (2023). Perlindungan hukum terhadap hak ulayat masyarakat adat Baduy ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Lebak Nomor 32 Tahun 2001 tentang perlindungan atas hak ulayat masyarakat Baduy. *Prosiding Seminar Nasional Komunikasi, Administrasi Negara dan Hukum*, 1(1), 215–220.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif* (Cetakan ke-7). Kencana.
- Sari, E. W. (2022). Tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah [Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang].
- Simamora, A. A., Purba, H., & Sembiring, R. (2025). Perlindungan hukum terhadap hak ulayat atas tanah masyarakat hukum adat Batak Toba di Desa Simardangiang, Kecamatan Pahae Julu, Kabupaten Tapanuli Utara. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Wijaya, A., Yudhanto, T., Rachma, N., Betari, I., & Bela, L. (2024). Analisis hukum terhadap hak-hak atas tanah ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria (Studi kasus: Eksistensi Sultan Ground di Daerah Istimewa Yogyakarta). *Jurnal Panorama Hukum*, 9(1), 28-36.