

HALAMAN JUDUL
PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK BUMN MENURUT
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
(STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ASET MILIK PT KAI
DENGAN WARGA KEBONHARJO SEMARANG)

SKRIPSI



Disusun Oleh:

Nama : Yuma Herowan Tetuko
NIM : 20150610104
Prodi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yuma Herowan Tetuko

NIM : 20150610104

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK BUMN MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK PT KAI DENGAN WARGA KEBONHARJO SEMARANG).**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi ini ditulis berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar Sarjana Strata 1 yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 7 Januari 2019

Yang membuat pernyataan,



Yuma Herowan Tetuko

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya Tulis Skripsi ini dipersembahkan sebagai wujud rasa hormat dan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Kedua orangtua, yang selalu memberi dukungan dalam bentuk apapun yang tidak terhingga nilainya hingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis skripsi ini dengan tepat waktu dan baik.
2. Adik.
3. Keluarga Besar.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Milik BUMN Menurut Undang-Undang Pokok Agraria” (Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah Aset Milik PT KAI dengan Warga Kebonharjo Semarang)**. Pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada yang terhormat:

1. Kepada kedua orangtua yang telah memberikan dukungan dan semangat sehingga dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Sunarno, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing I, yang telah dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan, petunjuk, dan pengarahan serta dorongan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Leli Joko Suryono., S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II, yang telah dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan, petunjuk, dan pengarahan serta dorongan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Cinditika, orang yang selalu membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Teman-teman bagian dari Sengklek yang selalu memberikan dukungan dan motivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Semua pihak yang belum disebut secara satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga dukungan dan bimbingan yang telah diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT. Penulis menyadari akan masih adanya kekurangan dan keterbatasan dalam pembuatan skripsi ini, oleh karena itu kritik dan saran akan diterima dengan sangat baik. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 7 Januari 2019

Penulis

Yuma Herowan Tetuko

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang Sengketa Tanah	9
1. Pengertian Sengketa.....	9
2. Sengketa Pertanahan	9
B. Tinjauan tentang Perusahaan BUMN.....	29
C. Tinjauan tentang Aset Perusahaan	32
1. Pemanfaatan Aset	34
2. Tujuan Pemanfaatan Aset	34
3. Pemeliharaan Aset	35
4. Lembaga Inventarisasi Aset Negara	35
5. Pengertian Inventarisasi Aset	36

6. Tujuan Inventarisasi Aset.....	36
-----------------------------------	----

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian	38
C. Sumber Data.....	39
D. Teknik Pengumpulan Data.....	40
E. Teknik Analisis	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum	42
1. Wilayah Desa Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas	42
2. Peta Wilayah Desa Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas	45
3. Status Tanah Sengketa	46
B. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara PT. KAI dan Warga Kebonharjo Semarang.....	46
1. Hasil Penelitian terhadap PT. KAI dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah	46
a. Dasar Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah yang dimiliki PT. KAI	46
b. Kekuatan Hukum Grondkaart milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)	50
c. Program Reaktivasi Jalur Kereta Api Semarang Tawang-Tanjung Mas Semarang	56
d. Kebijakan PT. KAI atas Tanah Aset yang dimiliki	57
2. Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang	60
a. Status Tanah Semula Desa Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas	60
b. Status Tanah Saat Ini Desa Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas	61
c. Kronologis Masalah Sengketa Hak Atas Tanah	61
d. Dasar-Dasar Penerbitan Sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.....	62
e. Upaya-Upaya yang dilakukan BPN Kota Semarang dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah	66

f. Tanggapan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang terhadap PT. KAI	70
g. Proses Perkara Sengketa Hak Atas Tanah di Pengadilan	71
h. Kondisi Data Pertanahan.....	72
3. Hasil Wawancara dengan Perwakilan Warga Kebonharjo Kota Semarang	72
a. Luas Wilayah Tanah Sengketa	72
b. Sejarah Terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah antara PT. KAI dan Warga Kebonharjo Semarang.....	73
c. Upaya Hukum yang Dilakukan Warga Kebonharjo untuk Membuktikan Kepemilikan Tanah.....	74
d. Penerbitan dan Subtansi Hak Atas Tanah	75
e. Permasalahan di Masyarakat Saat Ini	76
f. Metode Penyelesaian Sengketa	77
g. Hasil Proses Penyelesaian Sengketa	78
C. Hambatan Penyelesaian Sengketa antara PT. KAI dan Warga Kebonharjo Semarang	79

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	83
B. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jumlah Penduduk Menurut Usia.....	43
Tabel 2 Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan.....	43
Tabel 3 Jumlah Penduduk Menurut Agama.....	44