

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENGUASAI  
SECARA SAH TANAH PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)  
DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**



**Disusun Oleh:**  
**Mayang Sekarsari AS**  
**NIM. 20160610152**

**Fakultas Hukum**  
**Program Studi Hukum**  
**Rumpun Hukum Administrasi Negara**  
**2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENGUASAI  
SECARA SAH TANAH PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)  
DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA**

**Disusun untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum  
di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**Diajukan Oleh:**

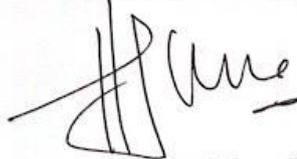
**Mayang Sekarsari AS**

**NIM. 20160610152**

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi pada tanggal 9 Maret 2020**

**UMY**  
UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

**Dosen Pembimbing**



**Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D.**

**NIK. 19721228200004153046**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENGUASAI  
SECARA SAH TANAH PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)  
DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA**

Telah dipertahankan di hadapan tim penguji dalam ujian tugas akhir/ pendadaran  
Pada hari Senin tanggal 23 Maret 2020 dan dinyatakan lulus.

Time Penguji :

1. Ketua : Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum  
NIP. 196808211993031003
2. Anggota : Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D  
NIK. 19721228200004153046  
YOGYAKARTA
3. Anggota : Beni Hidayat, S.H., M.Hum  
NIK. 19731231199804153030

Tanda Tangan



Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta


Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum  
NIK. 19710409199702153028

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mayang Sekarsari Anindita Soekirmanto

NIM : 20160610152

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENGUASAI SECARA SAH TANAH PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 6 YOGYAKARTA**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini 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 S-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 sebenarnya, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 29 Februari 2020



Mayang Sekarsari AS

NIM. 20160610152

## HALAMAN MOTTO

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya  
sesudah kesulitan itu ada kemudahan”  
(QS.Al Insyirah 94:5-6)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, Puji Syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

Karya ini saya persembahkan untuk orang yang saya sangat sayangi dan berarti dalam hidup saya.

1. Teruntuk Papa H. Soekirmanto, S.E, M.M dan Mimih Hj. Sri Endang Mintosih, terima kasih atas dukungan moral maupun materil yang sudah diberikan selama menempuh pendidikan, terima kasih atas doa yang tiada hentinya untuk kesuksesan, kelancaran, dan kebaikan.
2. Teruntuk Mbak Pradita Ayu Pamungkas S.H, Mas Sigit Pamungkas, serta Adik-adikku Dimas Angga Bramantya Pamungkas dan Maura Ayu Azzahra Pamungkas, terima kasih atas doa dan bantuannya selama menempuh pendidikan ini. Terima kasih sudah menemani dan menghibur di saat lelah dan selalu memberikan dorongan agar tetap menjalankannya dengan ikhlas.

UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

## KATA PENGANTAR



*Assalamuallaikum Wr.Wb*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Serta shalawat dan salam juga tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, para sahabat, keluarga, serta ummatnya hingga akhir zaman.

Penyusunan karya ilmiah dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat yang Menguasai Secara Sah Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta” ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penyelesaian karya ilmiah ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Keluargaku tercinta: Papa H. Soekirmanto, S.E, M.M, Mimih Hj. Sri Endang Mintosih, Mbak Pradita Ayu Sitoresmi, S.H, Mas Sigit Pamungkas, Dik Dimas Angga Bramantya Pamungkas, dan Dik Maura Ayu Azzahra Pamungkas, terima kasih atas dukungan dan doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini.
2. Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Dr. Leli Joko Suryono, S.H.,M.Hum. selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku dosen pembimbing, terima kasih atas waktu, bimbingan, arahan, nasihat dan kritikan kepada penulis selama penyusunan karya ilmiah ini.

5. Bapak Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum dan Bapak Nasrullah, S.H.,S.Ag.,MCL selaku penguji proposal penelitian yang telah memberikan arahan untuk melanjutkan pada tahap penelitian.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Bapak Maman dan staff Dekanat lainnya yang sudah mempermudah segala urusan penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini.
8. Yogi Nurseto Aji yang telah menemani, mendoakan, serta memberi dukungan.
9. Sahabat 9/9: Daya, Lia, Titis, Sabil, Destya, Diah, Nia, dan Mei terimakasih sudah menemani hingga saat ini, terlebih saat lelah dengan dunia perkuliahan.
10. Sahabat OKS: Tonny, Madu, Wawan, Luhfi, Rika, Dhia, Dimas, dan Rico.
11. Sahabat Suroso Land: Lili, Daya, dan Wita yang sudah menemani penulis dari awal kuliah hingga saat ini.
12. Sahabat Kharisma: Vio, Lia, Riska, Mbak Sekar, Mas Aan, Mas Kencur, Tri, Ardian, Yedi, Restu, Mas Teo, Ilham, dan Hisam.
13. Sahabat Mucil: Shena, Kemal, dan Dina.
14. Teman kampus terbaik: Febri, Joko, Aria, Afif, Tareg, Aulia, Sarah, dan yang lain-lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
15. Teman KKN terbaik: Hestin, Mia, Ivan, Sinta, Fatika, Anhar, Ian, dan Rani.
16. Teman-teman kelas D 2016 dan teman-teman Fakultas Hukum UMY 2016 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
17. Teman-teman UKM Musik UMY yang telah memberikan pengalaman terbaik untuk berorganisasi selama masa perkuliahan.
18. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dan kelancaran penulisan karya ilmiah ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam menulis karya ilmiah ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang dapat menyempurnakan karya ilmiah ini sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis berharap semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

***Wassalamualaikum Wr.Wb***

Yogyakarta, 29 Februari 2020

Penulis,

Mayang Sekarsari AS  
NIM. 20160610152



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan Hukum .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Pustaka Tentang Perlindungan Hukum .....	9
B. Tinjauan Pustaka Tentang Tanah .....	12
C. Tinjauan Pustaka Tentang Masyarakat yang Menguasai Tanah Secara Sah.....	13
D. Tinjauan Pustaka Tentang Penguasaan Hak Atas Tanah .....	14
E. Tinjauan Pustaka Tentang Sewa Menyewa .....	15
F. Tinjauan Pustaka Tentang Pendaftaran Tanah .....	16
G. Tinjauan Pustaka Tentang Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia	17
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>19</b>
A. Jenis Penelitian .....	19
B. Lokasi dan Obyek Penelitian .....	19
C. Sumber Data .....	20
D. Teknik Pengumpulan Data .....	21
E. Metode Pendekatan .....	22
F. Analisis Data .....	22
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>23</b>
A. Pelaksanaan Perlindungan Hukum bagi Masyarakat yang Menguasai Secara Sah Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero)	

Daerah Operasi 6 Yogyakarta .....	23
B. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Perlindungan Hukum bagi Masyarakat yang Menguasai Secara Sah Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Derah Operasi 6 Yogyakarta .....	48
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>60</b>
A. Kesimpulan .....	60
B. Saran .....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>63</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>67</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Visi PT Kereta Api Indonesia .....	24
Tabel 4.2 Misi PT Kereta Api Indonesia .....	24
Tabel 4.3 Ringkasan Sejarah Perusahaan Perkeretaapian Indonesia .....	25



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Batas Antara Lahan Pt Kereta Api Indonesia Dengan Lahan Penduduk.....	32
Gambar 4.2 Bagan 1. Tahapan Aps .....	44



## ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu bagian dari bumi. Tanah mempunyai bagian yang penting dalam kehidupan manusia, karena bisa dikatakan bahwa manusia sangat bergantung dengan adanya tanah. Tanah dapat dijadikan tempat tinggal, pemukiman, bahkan cadangan tempat untuk masa-masa yang akan datang. PT Kereta Api Indonesia merupakan salah satu badan yang mempunyai banyak lahan di Indonesia. Untuk PT KAI DAOP 6 sendiri memiliki banyak lahan yang tersebar luas di Yogyakarta dan sebagian besarnya disewakan pada masyarakat. PT KAI merupakan satu-satunya alat transportasi perkeretaapian, maka dari itu sering kali lahan PT KAI sendiri digunakan untuk pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana prasarana dan fasilitas penunjang. Tentu saja hal ini ditujukan untuk kepentingan umum dan didasari oleh Pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan oleh PT KAI kepada pihak penyewa dan faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam perlindungan hukum tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara secara langsung kepada narasumber dan mengumpulkan dokumen sebagai sumber informasi yang akan diteliti. Dari penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan sudah berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku walaupun masih ditemukan beberapa faktor penghambat dalam pelaksanaannya.

MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

**Kata Kunci:** *Perlindungan hukum, Penguasaan Tanah, PT Kereta Api Indonesia.*