



**AKIBAT HUKUM PENDIRIAN PERMUKIMAN DI ATAS TANAH PT  
KERETA API INDONESIA**

**(Studi Di Kawasan Comboran, Kota Malang)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat  
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh:

Muhammad Fakhurrozy

21801021106

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2022**

**RINGKASAN**  
**AKIBAT HUKUM PENDIRIAN PERMUKIMAN DI ATAS TANAH PT**  
**KERETA API INDONESIA**

**(STUDI DI KAWASAN COMBORAN, KOTA MALANG)**

Muhammad Fakhurrozy

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan akibat hukum pendirian bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia penulis melakukan studi di kawasan Comboran yang berada di Kota Malang, pilihan tema tersebut dilatarbelakangi dari banyaknya masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia dan kebanyakan diantaranya tidak memiliki izin untuk mendirikan bangunan di sana.

Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana prosedur perizinan pendirian bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia? 2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan oleh masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, kebanyakan warga yang tinggal disana belum memiliki sewa untuk menempati tanah PT Kereta Api Indonesia, dan juga kebanyakan warga yang tinggal di sempadan rel kereta api adalah rata-rata orang luar kota atau dari desa yang kemudian ke kota untuk mencari pekerjaan, akan tetapi karena sulitnya mencari kerja banyak dari mereka yang memilih menjadi pengemis, dan dikarenakan tidak memiliki cukup uang mereka memilih untuk tinggal di sempadan rel kereta api, yang dimana hal itu sebenarnya sangat berbahaya untuk ditinggali.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa untuk akibat hukumnya terbagi menjadi 2, yakni untuk warga yang bersifat legal akibat hukum yang ditimbulkan kepada PT Kereta Api Indonesia adalah selayaknya penyewa dan pemberi sewa, sedangkan untuk warga yang tinggal secara ilegal adalah dapat digusur tanpa ganti rugi dan juga bisa dituntut apabila diperlukan.

**Kata Kunci: Akibat Hukum, Permukiman, PT Kereta Api Indonesia**

**SUMMARY**  
**LEGAL CONSEQUENCES OF SETTLEMENT ESTABLISHMENT ON PT**  
**KERETA API INDONESIA LAND**  
**(STUDY IN COMBORAN AREA, MALANG CITY)**

Muhammad Fakhurrozy  
Faculty of Law, Islamic University of Malang

In this thesis, the author raises the issue of the legal consequences of constructing buildings on the land of PT Kereta Api Indonesia, the author conducts a study in the Comboran area in Malang City, the choice of the theme is motivated by the many people who build buildings on the land of PT Kereta Api Indonesia and most of them does not have a permit to construct a building there.

Based on this background, this paper raises the formulation of the problem as follows: 1. What is the procedure for licensing the construction of buildings on the land of PT Kereta Api Indonesia? 2. What are the legal consequences caused by the people who build buildings on the land of PT Kereta Api Indonesia?

The results of this study indicate that, most of the residents who live there do not yet have a lease to occupy PT Kereta Api Indonesia's land, and also most of the residents who live on the railroad borders are on average people from outside the city or from the village who then go to the city to find. However, because of the difficulty of finding work many of them choose to be beggars, and because they don't have enough money they choose to live on the railroad tracks, which is actually very dangerous to live in.

The conclusion of this research is that the legal consequences are divided into 2, namely for residents who are legal, the legal consequences caused to PT Kereta Api Indonesia are proper as tenants and renters, while for residents who live illegally it can be evicted without compensation and also can be sued if necessary.

**Keywords: Legal Consequences, Settlement, PT Kereta Api Indonesia**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan Jawatan Kereta Api atau yang saat ini disebut PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai suatu badan Penguasa yang sudah ada di Indonesia sudah lama, dan lalu adanya Bagian II alinea 7 Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan, bahwa "Kekuasaan Negara tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh". Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misainya : hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan sebagainya. Atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.<sup>1</sup> dapat mendapatkan sejumlah areal tanah yang kita kenal dengan istilah hak pengelolaan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero). Sudah menjadi kewajiban PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk mengelola tanah yang diterima tersebut secara baik dan efisien. Diharapkan tanah-tanah tersebut tidak akan ditelantarkan tanpa manfaat, sebab dengan adanya penelantaran tanah tanpa manfaat akan dapat memberi peluang untuk dimanfaatkan oleh penduduk secara liar.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 2 ayat 1, bahwa: "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33

---

<sup>1</sup> Purnadi purbacakra dan A. Ridwan Halim, Sendi-sendi Hukum Agraria, cetakan 1, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, h.77.

ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". selain itu dalam pasal 2 ayat 2 menyatakan, bahwa : "Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>2</sup>

Dengan adanya peraturan yang mendasari kekuasaan Negara atas tanah tersebut, maka akan memungkinkan Negara untuk memberikan hak-hak keagrariaan kepada Badan-badan Negara tertentu guna kepentingan tugasnya.

Seperti yang sudah diketahui, dewasa ini sangatlah banyak tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang di tempati oleh permukiman liar khususnya pada daerah Comboran Kota Malang. Yang padahal sudah dengan tegas dilarang dalam pasal 178 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 yang berbunyi "Setiap orang dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, bangunan lainnya, menanam jenis pohon yang tinggi, atau menempatkan barang pada jalur

---

<sup>2</sup> Soedalhar, UUPA dan Landreform, Beberapa Undang-undang dan Peraturan Hukum Tanah, Karya Bhakti, Surabaya, 1984, h.3.

kereta api yang dapat mengganggu pandangan bebas dan membahayakan keselamatan perjalanan kereta api.<sup>3</sup> Pemerintah dapat memahami hal tersebut, karena hal ini disebabkan oleh kurangnya tanah untuk didirikan permukiman yang layak, dan juga banyaknya masyarakat yang tidak diperhatikan oleh pemerintah, yang padahal seharusnya fakir miskin dan anak terlantar itu di pelihara oleh negara, seperti yang terdapat pada pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945.<sup>4</sup>

Fenomena ini adalah salah satu pelanggaran permukiman yang berlangsung khususnya di daerah kota Malang, permukiman yang ada di kawasan Comboran ini dibangun secara ilegal di sempadan rel kereta api. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman.<sup>5</sup> Padahal sempadan rel kereta api seharusnya bersih dan bebas akan bangunan apapun, dan juga peraturan ini tidak boleh dilanggar oleh masyarakat demi keamanan masyarakat. Akan tetapi karena beberapa hal yang dipermasalahkan warga yang khususnya di bidang kurangnya atau keterbatasan lahan dan mahalnya biaya membangun rumah membuat masyarakat lebih memilih mendirikan permukiman liar di sempadan rel kereta api, yang padahal apabila dipandang dari segi keamanannya permukiman yang berada di sempadan rel kereta api sangat terancam, karena tidak jarang kereta lalu lalang melewati rel itu, karena rel tersebut masih aktif dan dipergunakan, keamanannya sangat minim dan juga misalkan, banyak anak kecil yang tinggal di permukiman liar tersebut bermain di daerah rel tanpa sepengetahuan atau pengawasan dari

---

<sup>3</sup>Pasal 178 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

<sup>4</sup>Pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>5</sup>Adrenal Stezen "Efektivitas Pasal 178 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Larangan Mendirikan Permukiman Liar Di Sempadan Rel Kereta Api", Hal. 1

orangtuanya maka hal ini sangatlah membahayakan dan dapat mengancam keselamatan nyawa seseorang.

Pada kawasan Comboran ini rata-rata pemukim mendirikan rumah-rumah tanpa memandang tata cara mendirikan perumahan yang benar. Dan semua itu dikarenakan pendapatan para pemukim di kawasan Comboran ini berpenghasilan rendah, maka menempati lahan yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dan tidak layak huni merupakan solusinya demi memenuhi kebutuhan akan perumahan, yang dimana salah satunya adalah menempati secara ilegal tanah atau lahan di sempadan rel kereta api.

Penyebab lain dari adanya permukiman liar di daerah Comboran adalah pemilik rumah yang ada tidak mengetahui tata cara mendirikan rumah yang benar, yang dimana seharusnya orang yang ingin mendirikan rumah tinggal yang benar seharusnya memiliki IMB atau izin mendirikan bangunan, yang lebih spesifiknya lagi adalah izin mendirikan bangunan rumah tinggal. Dan yang terjadi di lapangan adalah para warga di kawasan Comboran tidak memiliki IMB rumah tinggal, mereka langsung mendirikan rumah tinggal disana secara ilegal di atas tanah PT Kereta Api Indonesia

Aturan untuk mendirikan perumahan sebenarnya sudah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman sesungguhnya sudah dijelaskan tentang larangan bagi siapapun untuk membuat atau mendirikan permukiman di sepadan rel kereta api, dan hal ini tertuang dalam pasal 140 yang berbunyi “Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.” Yang dapat diartikan bahwa yang dimaksud

dengan tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain adalah sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET), Daerah sempadan sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus militer.

Akan tetapi keberadaan Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman ini belum berjalan maksimal hingga saat ini, mungkin karena kurangnya kesadaran masyarakat, ataupun sikap pemerintah yang kurang tegas dalam melaksanakan tugasnya. serta juga Undang-Undang tersebut sudah memuat secara tegas tentang larangan pendirian permukiman yang tidak mempunyai izin permukiman itu. Indikasi dari kurang optimalnya Undang-Undang ini adalah minimnya pemilik bangunan yang mengetahui betapa pentingnya keselamatan hidup.

Begitu pula dengan Undang-Undang nomor 23 tahun 2007 tentang perkeretaapian belum dimengerti secara utuh bagi pemilik rumah di sempadan rel kereta api. Yang dimana isu ini telah diberitahukan di dalam pasal 178 Undang-Undang nomor 23 tahun 2007, dalam pasal 178 ini ditegaskan bahwa : “Setiap orang dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, bangunan lainnya, menanam jenis pohon yang tinggi, atau menempatkan barang pada jalur kereta api yang dapat mengganggu pandangan bebas dan membahayakan keselamatan perjalanan kereta api”.

Dari kedua Undang-Undang sebelumnya baik Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 ataupun Undang-Undang nomor 23 tahun 2007, sudah tertulis jelas dan lantang tentang larangan yang ada di dalamnya adalah larangan tentang mendirikan permukiman di sepanjang sepadan rel perkeretaapian, dan sekali lagi yang jadi



permasalahan adalah kurangnya pemahaman pemilik permukiman yang ada di Kawasan Comboran tentang pasal 178 itu, dan juga di sisi lain kurangnya sosialisasi dan juga tindakan pemerintah yang berkaitan dengan penerapan Undang-Undang tersebut. Pemerintah daerah dalam perihal ini merupakan lembaga yang berkaitan ialah PT Kereta Api Indonesia kota Malang.

Masalah ini menimbulkan beberapa permasalahan yang cukup rumit, baik ditinjau dari segi keindahan kota ataupun dari segi ketertiban kota. Beranjak dari masalah-masalah tersebut, maka dipandang perlu untuk melakukan langkah-langkah konkrit yang memadai dalam menyelesaikan pemukiman liar Comboran kota Malang.

### **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini dapat penulis rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur perizinan pendirian bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia di kawasan Comboran, kota Malang?
2. Bagaimana akibat hukum oleh masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia di kawasan Comboran, kota Malang

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam rangka penyusunan proposal skripsi ini dapat penulis uraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur perizinan pendirian bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia yang benar di kawasan Comboran, kota Malang

2. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan oleh masyarakat apabila mendirikan bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia di kawasan Comboran, kota Malang

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian dapat ditinjau baik dari segi teoritis maupun praktisnya, adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang hukum agraria yakni tentang pendirian permukiman atau perumahan yang benar.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat bagaimana cara untuk mendirikan permukiman atau perumahan yang benar agar tidak sampai menjadi permukiman liar

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Berkaitan dengan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian yang sama dan berkaitan dengan permukiman liar yang dibangun di atas tanah PT Kereta Api Indonesia dan atas penelitian tersebut terdapat persamaan dan perbedaan jika di bandingkan dengan eksistensi penelitian ini, yakni :

Jurnal yang pertama ,dengan judul “EFEKTIVITAS PASAL 178 UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2007 TENTANG LARANGAN MENDIRIKAN PERMUKIMAN LIAR DI SEMPADAN REL KERETA API”. Yang disusun oleh Adrenal Stezen, mahasiswa universitas Brawijaya malang. Dalam jurnal ini sama-sama mengkaji tentang masyarakat yang tinggal secara liar diatas tanah PT Kereta Api Indonesia. Sedangkan yang menjadi perbedaan dari jurnal ini adalah, jurnal tersebut

membahas tentang keefektivitasan pasal 178 undang-undang nomor 23 tahun 2007 yang di dalamnya dibahas tentang keefektifan pasal tersebut, sedangkan dalam penelitian ini saya membahas tentang akibat hukum yang ditimbulkan oleh para penduduk yang tinggal di permukiman liar yang dibangun di atas tanah PT Kereta Api Indonesia.

Jurnal yang kedua, dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP STATUS TANAH DAN BANGUNAN YANG DIHUNI OLEH EX-KARYAWAN PERUM KERETA API Indonesia” disusun oleh Mochammad Arfany Yudiarta, mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jember. Dalam jurnal ini sama-sama membahas tentang tanah PT Kereta Api Indonesia yang ditinggali, sedangkan yang menjadi perbedaan pada penelitian ini penulis membahas tentang tanah yang dibangun dan ditinggali secara ilegal oleh para penduduk permukiman liar yang ada diatas tanah PT Kereta Api Indonesia.

Kontribusi atas penelitian tersebut, agar masyarakat bisa mengetahui cara tinggal dan membangun suatu permukiman agar tidak menjadi permukiman liar.

Berdasarkan persamaan, perbedaan dan kontribusi yang di miliki oleh tiap-tiap penelitian tersebut, terdapat kebaruan atas penelitian ini, yakni :

| No   | PROFIL   | JUDUL   |
|--|--|---|
|  | ADRENAL STEZEN<br><br>UNIVERSITAS<br>BRAWIJAYA<br>MALANG | EFEKTIVITAS PASAL 178 UNDANG-<br>UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2007<br><br>TENTANG LARARANGAN<br>MENDIRIKAN PERMUKIMAN LIAR<br>DI SEMPADAN REL KERETA API |
| RUUMUSAN MASALAH   |  |   |
| 1. Efektivitas Pasal 178 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 |  |   |

tentang larangan mendirikan permukiman liar di sempadan rel kereta api Kota Malang

2. Kendala yang dihadapi PT Kereta Api Indonesia Kota Malang dalam melaksanakan Pasal 178 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang perkeretaapian terhadap permukiman liar di sempadan rel kereta api dan bagaimana solusi untuk mengatasinya.

HASIL PENELITIAN

1. larangan mendirikan permukiman disempadan rel kereta api yang dilakukan PT. Kereta Api (Persero) Kota Lama Malang terhadap pemahaman masyarakat tentang larangan mendirikan permukiman disempadan rel kereta api kota lama Malang belum berjalan secara signifikan.

Faktor yang menghambat untuk merealisasikan pasal 178 Undang-undang Nomor 23 tahun 2007 larangan mendirikan permukiman di sempadan rel kereta api Kota Malang, yakni fenomena migrasi, faktor perekonomian , kegagalan kebijakan yang diambil pemerintah, dan kondisi pemerintahan yang buruk. Dan beberapa solusinya adalah membuat rumah susun untuk menampung permukiman-permukiman liar tersebut, dan memberikan penyuluhan tentang dampak tinggal di pemukiman liar.

|                  |   |
|------------------|---|
| <p>PERSAMAAN</p> | <p>sama-sama mengkaji tentang masyarakat yang tinggal secara liar diatas tanah PT Kereta Api Indonesia</p>  |
| <p>PERBEDAAN</p> | <p>yang menjadi perbedaan dari jurnal ini adalah, jurnal tersebut membahas tentang efektivitas pasal 178 undang-undang nomor 23 tahun 2007 yang di dalamnya dibahas tentang keefektifan pasal tersebut, sedangkan dalam penelitian ini saya membahas tentang akibat hukum yang ditimbulkan oleh para penduduk</p> |

|  |            |  |
|--|------------|--|
|  |            | yang tinggal di permukiman liar yang ada di atas tanah PT Kereta Api Indonesia.  |
|  | kontribusi | Pembaca menjadi dapat lebih memahami ke keefektifan pasal 178 undang-undang nomor 23 tahun 2007 pada lapangan masyarakat yang ada, apakah sudah berlaku dengan baik dan benar atau belum |

| No | PROFIL  | JUDUL   |
|----|---|---|
|    | MOCHAMMAD ARFANY<br>YUDIARTHA<br>UNIVERSITAS<br>MUHAMMADIYAH JEMBER   | TINJAUAN YURIDIS<br>TERHADAP STATUS TANAH<br>DAN BANGUNAN YANG<br>DIHUNI OLEH EX-<br>KARYAWAN PERUM<br>KERETA API INDONESIA |
|    | RUMUSAN MASALAH   |   |
|    | 1. Kekuatan Hukum Status Tanah dan Bangunan Yang Dihuni Oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api   |   |
|    | HASIL PENELITIAN  |   |
|    | penguasaan tanah oleh ex-karyawan dilakukan dengan sewa kepada Perum Kereta Api Indonesia. Untuk rumah tinggal golongan III dapat dimiliki secara sewa beli oleh pegawai yang bersangkutan dan dibayar lunas sampai purna tugas dan dapat diajukan sebagai hak milik. |   |
|    | PERSAMAAN   | sama-sama membahas tentang tanah PT Kereta Api Indonesia yang ditinggali  |
|    | PERBEDAN  | pada penelitian ini penulis membahas tentang tanah yang dibangun dan ditinggali secara                                      |

|  |            |   |
|--|------------|---|
|  |            | ilegal oleh para penduduk permukiman liar yang ada diatas tanah PT Kereta Api Indonesia                   |
|  | Kontribusi | dapat mengetahui kekuatan hukum, status tanah, dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan perum kereta api |

Sedangkan penelitian ini

| No   | PROFIL                  | JUDUL   |
|--|-------------------------|---|
|  | MUHAMMAD<br>FAKHRURROZY | AKIBAT HUKUM PENDIRIAN<br>PERMUKIMAN LIAR DI ATAS TANAH<br>PT KAI KOTA MALANG |
| RUMUSAN MASALAH  |                         |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana prosedur izin dalam mendirikan bangunan yang benar</li> <li>2. Akibat hukum yang ditimbulkan oleh warga yang mendirikan bangunan</li> </ol>  |                         |   |
| NILAI KEBARUAN   |                         |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam hal ini penulis memberikan bagaimana tata cara mendapatkan perizinan mendirikan bangunan yang benar dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku</li> <li>2. Dan penulis membahas akibat hukum yang akan ditimbulkan apabila warga mendirikan dan menempati bangunan liar</li> </ol> |                         |   |

## F. Metode Penelitian

### a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan kegiatan mencari data langsung di lapangan atau yang sering disebut sebagai penelitian lapangan. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan serta kenyataan yang terjadi

di dalam masyarakat.<sup>6</sup> Yang dimana penelitian yuridis empiris ini juga digunakan penulis untuk mendekati masalah dari para warga mengenai pendirian bangunan liar yang ada di kawasan Comboran.

#### **b. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis melihat suatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum adalah pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek hukum dalam interaksi sosial dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang guna mengidentifikasi serta mengklarifikasi temuan bahan non hukum untuk keperluan penulisan atau penelitian hukum.<sup>7</sup>

#### **c. Lokasi Penelitian**

Saya selaku penulis mengambil data penelitian dari daerah kawasan Comboran, kelurahan Sukoharjo, kecamatan Klojen, Kota Malang. Dengan alasan ingin membahas tentang permukiman liar yang ada disana, dan apa yang menjadi latar belakang dari warga kawasan Comboran sampai membangun permukiman liar yang ada di sana.

#### **d. Sumber Data**

##### **1. Data Primer**

Data Primer adalah data yang didapat langsung dari sumber pertama terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.<sup>8</sup> Data primer didapat

---

<sup>6</sup>Suharsimi Arikunto, (2012), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta. h. 126.

<sup>7</sup>Zainudin Ali, (2014), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. h. 105.

<sup>8</sup>Amirudin, (2006),” *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.” h. 30.

langsung melalui observasi di kawasan Comboran dan juga wawancara kepada masyarakat dan PT Kereta Api Indonesia.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan melalui studi kepustakaan yang dimana terdiri dari 3 macam bahan hukum yang sebagai berikut:

- a) bahan hukum primer yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkeretaapian.
- b) bahan hukum sekunder yang bersumber dari literasi seperti buku-buku, makalah, jurnal, dsb.
- c) bahan hukum tersier yang bersumber dari semua kamus hukum.

## e. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan dua cara, sebagai berikut:

### 1. Data Primer

#### a) Observasi

Observasi merupakan pengamatan serta pencatatan sistematis terhadap gejala yang diteliti, yang dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Peneliti secara langsung melakukan observasi di kawasan Comboran

#### b) Wawancara

Wawancara digunakan penulis guna mendapatkan keterangan secara lisan mengenai Permukiman liar yang ada di kawasan Comboran. Dengan cara terjun ke masyarakat dan ke PT Kereta Api Indonesia

### 2. Data Sekunder



Pengumpulan data sekunder berasal dari beberapa literatur yang relevan dengan pembahasan tentang kawasan liar.

**f. Populasi dan Sampling**

Populasi pada penelitian ini adalah kepala desa, sekretaris desa, ketua RT dan masyarakat setempat. Selanjutnya teknik sampling dalam penelitian ini adalah *Purposive Sampling*, yaitu dengan penunjukan langsung oleh penulis sebagai sampel penelitian.

**g. Teknik Analisa Data**

Pada penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis dan kualitatif, yaitu data dari penelitian yang diolah dan dianalisis secara kualitatif, menganalisa data berdasarkan dengan kualitas untuk selanjutnya dideskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga dapat memperoleh bahasan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan kemudian dapat ditarik kesimpulan

**G. Sistematika Penulisan**

Pada sistematika penulisan ini, penulis membagi tulisan ke dalam empat bab sistematika yang sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan ini memiliki beberapa sub bab yang mana di dalamnya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang di lakukan oleh penulis, orisinalitas penelitian yang mana dalam orisinalitas ini penulis mencoba untuk membandingkan penelitian yang ada sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, dan sistematika penulisan

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

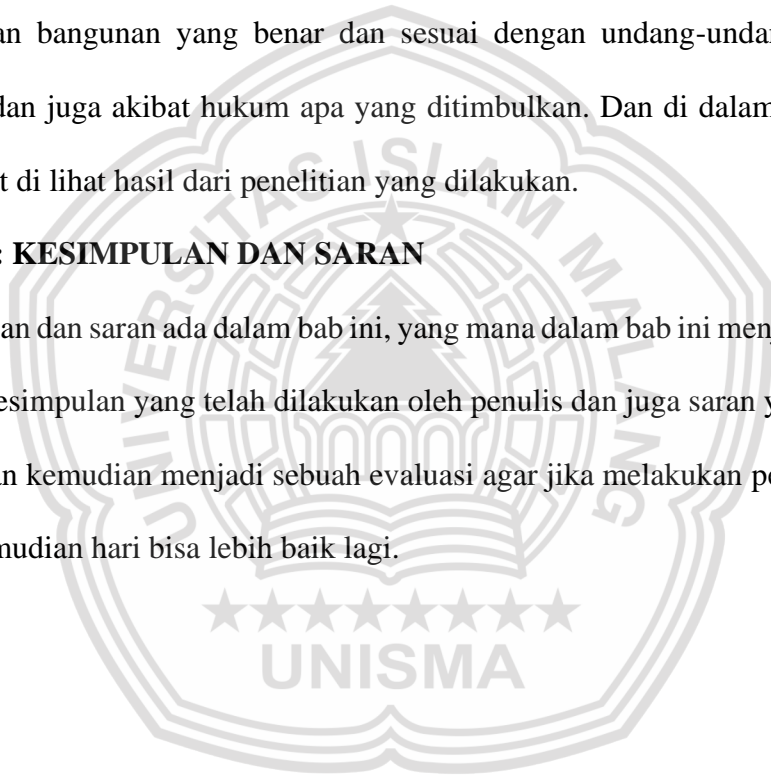
Dalam bab ini berisi mengenai uraian beberapa hal yang berkaitan dan juga sama dengan judul diantaranya : pengertian permukiman liar, dan sejarah perkeretaapian di Indonesia, Izin Mendirikan Bangunan

## **BAB III : PEMBAHASAN ATAU HASIL PENELITIAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang rumusan masalah yang di anggap menjadi inti dari pembahasan yaitu tata cara mendapatkan perizinan mendirikan bangunan yang benar dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, dan juga akibat hukum apa yang ditimbulkan. Dan di dalam bab ini juga dapat di lihat hasil dari penelitian yang dilakukan.

## **BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan dan saran ada dalam bab ini, yang mana dalam bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang telah dilakukan oleh penulis dan juga saran yang ada diharapkan kemudian menjadi sebuah evaluasi agar jika melakukan penelitian lagi dikemudian hari bisa lebih baik lagi.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Dapat disimpulkan bahwa jika masyarakat ingin tinggal ataupun membangun bangunan diatas tanah hak pengelolaan, khususnya di atas tanah pengelolaan PT Kereta Api Indonesia maka mereka harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari PT Kereta Api Indonesia agar dapat tinggal disana dengan catatan bahwa tanah yang ditinggali adalah sebatas hak sewa saja dan bukan hak milik.
2. Dari banyaknya pertanyaan yang saya berikan kepada pihak warga yang tinggal secara *illegal* di tanah PT Kereta Api Indonesia yang ada di Comboran dapat disimpulkan bahwa kebanyakan dari mereka pergi ke kota untuk mencari kerja tetapi tidak ada persiapan, sehingga banyak diantara mereka yang akhirnya memilih untuk tinggal secara *illegal* disana yaitu dengan cara mendirikan permukiman semi permanen sebagai awalnya tetapi karena merasa tidak digusur maka mereka mengubah bangunan tersebut menjadi permanen hal inilah yang menjadi penyebab banyaknya rumah-rumah yang sudah berdiri kokoh yang akhirnya terkena pengusuran. Dan tanpa diberikan ganti rugi ataupun tempat tinggal sementara. Sedangkan warga yang tinggal secara *legal* di Comboran, kebanyakan warga disana rata-rata adalah orang asli malang kota yang sudah tinggal sejak lama disana, walaupun para warga ini terkena pengusuran, mereka tidak akan terlalu merugi karena PT Kereta Api

Indonesia akan memberikan ganti rugi atau uang boyongan dan juga memungkinkan untuk diberi lahan pengganti apabila ada.

## B. Saran

1. Dari observasi yang dilakukan penulis di lapangan, dapat disimpulkan bahwa pendirian bangunan permukiman liar itu dilakukan oleh kaum urban yang mencari pekerjaan di kota-kota besar seperti Malang. Yang berarti masalah ini harus dianggap sebagai masalah nasional, dimana banyak orang-orang desa yang pergi ke kota untuk mencari pekerjaan yang masih dalam angan-angan, oleh sebab itu seharusnya sering diadakannya penyuluhan di desa-desa tentang sulitnya mencari lapangan pekerjaan di kota-kota besar ataupun harus disediakan pembekalan untuk terjun ke dunia kerja, dan juga diharapkan membuka lapangan pekerjaan lebih banyak, agar para masyarakat yang sudah jauh-jauh datang ke kota tidak malah menjadi pengangguran yang ujung-ujungnya hanya akan menjadi pengemis. Banyaknya bangunan permukiman liar ini menunjukkan bahwa akan sulitnya mencari permukiman yang layak di kota-kota besar. Selama ini adanya proyek pembangunan perumahan kurang dapat dijangkau oleh golongan ekonomi rendah, dengan demikian seharusnya pemerintah memberikan prioritas pada pembangunan perumahan yang ditujukan bagi golongan ekonominya rendah lebih banyak lagi, seperti rumah susun sewa (rusunawa) agar dapat dihuni oleh lebih banyak masyarakat ekonominya rendah.
2. Dari hasil wawancara saya terhadap warga dapat disimpulkan bahwa kurangnya pengetahuan warga tentang pentingnya status tanah yang

ditinggali. Saran penulis kepada warga adalah sebaiknya mendaftarkan tanah yang ditinggali, apalagi tanah yang ditinggali tersebut adalah tanah milik PT Kereta Api Indonesia, karena bila sewaktu-waktu tanah tersebut digunakan oleh PT Kereta Api Indonesia warga yang tidak memiliki surat sewa untuk tanah yang ditinggalinya maka tidak akan mendapatkan ganti rugi sepeserpun dan tidak akan mendapatkan tempat tinggal pengganti. Oleh karena itu mendapatkan hak sewa diatas tanah PT Kereta Api Indonesia sangatlah penting.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Amirudin, (2006), Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Pipin Syarifin 1999. Pengantar ilmu hukum. Bandung : CV. Pustaka Setia.
- Purnadi purbacakra dan A. Ridwan Halim, Sendi-sendi Hukum Agraria, cetakan 1, Ghalia Indonesia, Jakarta,1984.
- R. Soeroso. 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soedalhar, UUPA dan Landreform, Beberapa Undang-undang dan Peraturan Hukum Tanah, Karya Bhakti, Surabaya,1984.
- Suharsimi Arikunto, (2012), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta: Rineka Cipta.
- Zainudin Ali, (2014), Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika.

### Peraturan perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian
- Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
- PERPU No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya
- Peraturan daerah Kota Malang nomor 1 tahun 2012 tentang bangunan gedung

### Jurnal

- Arfany Yudiarta, M. (2016). *Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah dan Bangunan yang Dihuni oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api Indonesia* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER).
- Stezen, A. (2012). *Efektivitas Pasal 178 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Lararangan Mendirikan Permukiman Liar di Sempadan Rel*



*Kereta Api (Studi di PT Kereta Api Indonesia Kota Malang)* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).

**internet**

<https://sirusa.bps.go.id/sirusa/index.php/variabel/7333>

[https://www.kai.id/corporate/about\\_kai/](https://www.kai.id/corporate/about_kai/)

Lamudi.co.id (2020-09-05). "Syarat IMB - Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan".

