



SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN TANAH RUANG PENGAWASAN JALAN KERETA API OLEH PIHAK KETIGA DI DAOP IX JEMBER KILOMETER 207 DESA GUMUKSARI KECAMATAN KALISAT KABUPATEN JEMBER

*JURIDICAL ANALYSIS LAND CONTROL ROOM OF THE RAILROAD BY A
THIRD PARTY IN DAOP IX JEMBER KILOMETER 207 GUMUKSARI
VILLAGE SUB KALISAT DISTRICT JEMBER*

Oleh

**ANGGA RISTIAWAN
NIM 050710101088**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**



**ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN TANAH RUANG
PENGAWASAN JALAN KERETA API OLEH PIHAK
KETIGA DI DAOP IX JEMBER KILOMETER 207
DESA GUMUKSARI KECAMATAN KALISAT
KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh

**ANGGA RISTIAWAN
NIM 050710101088**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**

MOTTO

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(terjemahan Surat *Al-Mujadalah* ayat 11)^{*)}

^{*)} Departemen Agama Republik Indonesia. 1998. *Al Qur'an dan Terjemahannya*. Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa cinta kasih yang tulus dan rasa terima kasih kepada:

1. Ayahanda Setya Rupawan dan Ibunda Anik Suriati, terima kasih untuk cinta, do'a, dan pengorbanannya yang tak pernah bisa ternilai dengan apapun didunia ini. Tak cukup kata yang mampu menggambarkan betapa besar cinta kasih mu kepada anak-anakmu. Terima kasih atas cinta, curahan kasih sayang, serta pengorbanan yang tak ternilai oleh apapun;
2. Almamater Tercinta.

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 13 FEBRUARI 2012**

**Oleh:
Pembimbing**

**ASMARA BUDI DYAH DARMA SUTJI, S.H.
NIP. 195007101980022001**

Pembantu Pembimbing

**RIZAL NUGROHO, S.H., M. Hum.
NIP. 195611251984031002**

PENGESAHAN

Skripsi berjudul “ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN TANAH RUANG PENGAWASAN JALAN KERETA API OLEH PIHAK KETIGA DI DAOP IX JEMBER KILOMETER 207 DESA GUMUKSARI KECAMATAN KALISAT KABUPATEN JEMBER” telah diuji dan disahkan pada:

Hari, tanggal : 13 Februari 2012

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Tim Penguji:

Ketua,

Sekretaris,

HARDIMAN, S.H.

NIP. 194702011980021001

IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.

NIP. 196011221989021001

Anggota I,

Anggota II,

ASMARA BUDI DYAH DARMA SUTJI, S.H.

NIP. 195007101980022001

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.

NIP. 195611251984031002

Mengesahkan:
Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.

NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 13

Bulan : Februari

Tahun : 2012

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

HARDIMAN, S.H.

NIP. 194702011980021001

IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.

NIP. 196011221989021001

Anggota Penguji,

1. **ASMARA BUDI DYAH DARMA SUTJI, S.H.**

NIP. 195007101980022001

2. **RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.**

NIP. 195611251984031002

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANGGA RISTIAWAN

NIM : 050710101088

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul:

“ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN TANAH RUANG PENGAWASAN JALAN KERETA API OLEH PIHAK KETIGA DI DAOP IX JEMBER KILOMETER 207 DESA GUMUKSARI KECAMATAN KALISAT KABUPATEN JEMBER”.

adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 13 Februari 2012

Yang Menyatakan,

ANGGA RISTIAWAN
NIM. 050710101088

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji syukur, penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **"ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN TANAH RUANG PENGAWASAN JALAN KERETA API OLEH PIHAK KETIGA DI DAOP IX JEMBER KILOMETER 207 DESA GUMUKSARI KECAMATAN KALISAT KABUPATEN JEMBER"**.

Skripsi ini merupakan karya ilmiah dan merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan, bantuan serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada:

1. Ibu Asmara Budi Dyah Darma Sutji, S.H., Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah sabar serta tulus ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dan memberikan arahan bagi penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M. Hum., Pembantu Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah sabar serta tulus ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dan memberikan arahan bagi penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak Hardiman, S.H., Ketua penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., Sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S. H., M. Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Dosen Pembimbing Akademik terima kasih atas segala pengarahan dan bimbingannya selama kuliah;

6. Bapak Echwan Iriyanto, S. H., M. H., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Mardi Handono, S. H., M. H., Pembantu Dekan II dan Bapak H. Eddy Mulyono, S. H., M. Hum., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana. S.H.,M.H. Selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara. Terima kasih atas bimbingan dan dorongannya selama ini.
8. Seluruh dosen dan karyawan di Fakultas hukum atas bimbingan dan bantuannya selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum universitas Jember ;
9. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga doa, bantuan, bimbingan, arahan, semangat, dan dorongan, serta perhatian yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidaklah sempurna. Semoga hasil karya ini bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan penulisan selanjutnya khususnya dalam bidang perkoperasian.

Jember, 13 Februari 2012

Penulis

RINGKASAN

Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pengertian dikuasai dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bukan dalam arti memiliki, sebab Negara menurut konsepsi hukum tanah kita tidak bertindak sebagai pemilik tanah Negara tidaklah perlu memiliki, cukuplah dengan menguasai, yang berarti memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat Indonesia.

Melalui hak menguasai Negara inilah, Negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijakan Pemerintah. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (sekarang Daerah Profinsi Dan Kabupaten/Kota) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) adalah salah satu perusahaan Milik Negara yang memiliki Hak Penguasaan Atas Tanah Negara. Dalam pelaksanaannya, Tanah Negara yang dikuasai PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) tersebut digunakan untuk sarana dan prasarana penunjang untuk pengoperasian perkeretaapian di Indonesia.

Salah satu daerah dimana tanah Negara yang dikuasai PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) selain untuk sarana dan prasarana penunjang untuk pengoperasian perkeretaapian di Indonesia, juga dimanfaatkan oleh pihak ketiga untuk mendirikan bangunan adalah di Desa Gumuksari Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian latar belakang tersebut timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **"ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN TANAH RUANG PENGAWASAN JALAN KERETA API OLEH PIHAK KETIGA**

DI DAOP IX JEMBER KILOMETER 207 DESA GUMUKSARI KECAMATAN KALISAT KABUPATEN JEMBER”.

Rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu: Apakah tanah-tanah yang dikuasai PT Kereta Api (PERSERO) Daop IX Jember dapat dialihkan kepada pihak ketiga dan bagaimanakah bentuk hubungan hukum antara PT Kereta Api (PERSERO) Daop IX Jember dengan pihak-pihak yang menguasai tanah-tanah ruang Pengawasan jalan kereta api (Km 207) Desa Gumuksari Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan persyaratan akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoretis dengan realita yang ada di masyarakat dan untuk memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif (*legal research*) dengan pendekatan masalah berupa pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta bahan non hukum kemudian dilanjutkan dengan analisa bahan hukum.

Garis besar pembahasan dalam skripsi ini bahwa Tanah Negara yang penguasaannya diberikan kepada PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) yang dipergunakan sebagai sarana dan prasarana penunjang untuk pengoperasian perkeretaapian di Indonesia, tidak dapat dilepaskan kepada pihak ketiga, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.

Bentuk hubungan hukum antara PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Daop IX Jember dengan pihak-pihak yang menguasai aset tanah PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Daop IX Jember yang terletak di Desa Gumuksari Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember, tepatnya yang berada di ruang pengawasan

jalur kereta api (Km 207) adalah sewa-menyewa. Salah satu contohnya adalah nampak dalam Surat Perjanjian Sewa Nomor 144/68193/D.IX/KTK/TN/I/2010 tentang Persewaan Tanah Milik PT Kereta Api (PERSERO).

Hubungan hukum sewa atas tanah aset tersebut jika dilihat dari kepustakaan hukum agraria, istilah yang digunakan adalah sewa tanah untuk bangunan, diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Huruf E, Pasal 44 dan Pasal 45 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 2043).

Saran penulis dalam permasalahan di atas adalah Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Jember, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan PT Kereta Api Indonesia (PERSERO), perlu adanya kerjasama dalam hal sosialisasi kepada masyarakat berkaitan dengan penggunaan dan penguasaan tanah-tanah PT Kereta Api Indonesia (PERSERO). Kepada PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) diharapkan menginventarisasi secara rutin, mengawasi maupun mengontrol secara lebih aktif aset tanah PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) yang digunakan dan dikuasi oleh masyarakat, sehingga diharapkan tidak terjadi perselisihan pertanahan dikemudian hari dan pelanggaran-pelanggaran di atas perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga masyarakat yang menempati tanah tersebut menyadari aturan yang telah ditetapkan oleh PT Kereta Api Indonesia (PERSERO). Selanjutnya saran kepada masyarakat yang menyewa tanah aset PT Kereta Api Indonesia (PERSERO), diharapkan dapat memanfaatkan tanah aset tersebut sesuai dengan tujuan penyewaannya, sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Sewa Tanah Milik PT Kereta Api (PERSERO).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PENETAPAN	vii
HALAMAN PERNYATAAN.....	viii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	ix
HALAMAN RINGKASAN	xi
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.3.1 Tujuan Penelitian	3
1.3.2 Manfaat Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian	4
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	8

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Hak Penguasaan atas Tanah	9
2.1.1 Pengertian penguasaan, menguasai dan dikuasai	9
2.1.2 Pengertian Hak Penguasaan atas Tanah	10
2.1.3 Ruang Lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah	10
2.2 Hak Atas Tanah	11
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	11
2.2.2 Macam Hak Atas Tanah	12
2.2.3 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	13
2.3 PT Kereta Api Indonesia (PERSERO).....	15
2.3.1 Sejarah PT KAI.....	15
2.3.2 Tanah Aset PT Kereta Api.....	17
2.4 Hubungan Hukum.....	18
2.4.1 Pengertian Hubungan Hukum	18
2.4.2 Macam Hubungan Hukum.....	20
2.4.3 Unsur Hubungan Hukum.....	20
2.4.3 Akibat Hukum	21
 BAB 3. PEMBAHASAN	 22
3.1 Dapat Tidaknya Pengalihan Tanah-tanah Yang Dikuasai PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Kepada Pihak Ketiga	 22
3.1.1 Asal Mula Tanah-Tanah Yang Dikuasai PT Kereta Api Indonesia (PERSERO)	22
3.1.2 Penggunaan Tanah-Tanah Negara yang Penguasaannya Diserahkan Pada PT Kereta Api Indonesia (PERSERO).....	25

3.2 Bentuk Hubungan Hukum Antara PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Daop IX Jember Dengan Pihak-Pihak Yang Menguasai Tanah Daerah Pengawasan Jalan Kereta Api di Desa Gumuksari Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember (KM 207).....	30
3.1.1 Munculnya Hubungan Hukum dengan pihak-pihak yang menguasai aset tanah PT Kereta Api Indonesia (PERSERO).....	30
3.1.2 Perkembangan Persewaan Atas Tanah-Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (PERSERO)	32
3.1.3 Analisa tentang Hubungan Hukum Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Daop IX Jember (KM 207).....	39
BAB 4. PENUTUP	42
4.1 Kesimpulan	42
4.2 Saran	42
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Permohonan Ijin Memperoleh Data Untuk Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember Nomor 2396/H25.1.1/PS.8/2011 tertanggal 22 September 2011.
- Lampiran 2 : Ijin Penelitian dari PT Kereta Api Indonesia Daop 9 Jember Nomor KP.405/X/01/D.IX.2011 tertanggal 3 Oktober 2011.
- Lampiran 3 : Surat Keterangan telah melaksanakan penelitian dari PT Kereta Api Indonesia Daop 9 Jember Nomor 04/SDM/II/D.9.2012 tertanggal 20 Oktober 2011.
- Lampiran 4 : Akta Pendirian PT Kereta Api Indonesia Nomor 2 yang dibuat dihadapan Notaris Imas Fatimah, S.H.
- Lampiran 5 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-17171 HT.01.01.TH.99. tentang Pengesahan akta Pendirian PT Kereta Api Indonesia.
- Lampiran 6 : Surat Permohonan Menyewa Tanah milik PT Kereta Api Indonesia (PERSERO).
- Lampiran 7 : Surat Pernyataan Menyewa Tanah milik PT Kereta Api Indonesia (PERSERO).
- Lampiran 8 : Surat Perjanjian Sewa Nomor 144/68193/D.IX/KTK/TN/I/2010 tentang Persewaan Tanah Milik PT Kereta Api (PERSERO).
- Lampiran 9 : Surat Perpanjangan Sewa Tanah milik PT Kereta Api Indonesia (PERSERO).

