

# KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN) STASIUN JEMBER (*LEGAL RESEARCH LAND MANAGEMENT JURIDICAL TRAIN STATION (LAND EMPLASEMEN) STASIUN JEMBER*)

Rizky Viliyant Ismaryono, Asmara Budi Dyah Darma Sutji, Rizal Nugroho,  
Hukum Tata Negara, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)  
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121  
E-mail: [rosita.indrayati@yahoo.com](mailto:rosita.indrayati@yahoo.com)

## Abstrak

PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) adalah salah satu perusahaan Milik Negara yang memiliki Hak Pengelolaan. Dalam pelaksanaannya atas hak pengelolaan yang dikuasainya, PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) untuk memanfaatkan tanah dengan baik dan pada akhirnya membuat PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) menyewakan tanah-tanah tersebut pada pihak ketiga, baik itu kepada badan hukum maupun perseorangan. Hak atas tanah yang diberikan terhadap tanah yang diperuntukkan untuk lalu lintas kereta api tersebut, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana Dan Sarana Kereta Api (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3777), ada dua kriteria yaitu : Tanah daerah manfaat jalan kereta api dan daerah milik jalan kereta api dinyatakan sebagai asset pemerintah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan. Direktorat Jendral Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api, Tanah daerah lingkungan kerja stasiun kereta api dan tanah lain yang terletak diluar batas daerah milik jalan kereta api, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO). Bentuk hubungan hukum antara PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember dengan Pihak Ketiga pengelola tanah emplasemen stasiun Jember berdasarkan Pasal 44 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu dengan Perjanjian sewa menyewa untuk bangunan.

**Kata Kunci:** DAOP IX, Jember, Kereta Api, Stasiun, Tanah Emplasemen.

## Abstract

*PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) is one of the state-owned company that has a Right to Manage. In the implementation of the right to manage under their control, PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) to use the land well and in the end make PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) lease the land to a third party, be it the individual or legal entity. Granted land rights to the land slated for the rail traffic, Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 69 Year 1998 about Railway Infrastructure and Facilities (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3777), There are two criteria : Land area railroad benefits and county-owned railroad declared as government assets, accordance with legislation agrarian/Land applicable given the right to use the name of the Department of Transportation. Directorate General of Land Transportation shall be valid for the land used for railroad, Land area work the railway station and other land that lies beyond the limits of the right of way train accordance with legislation agrarian/Land applicable given the Hak Guna Bangunan or Hak pengelolaan on behalf of PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO). Form of legal relationship between PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember with third parties land emplacement manager Jember station based article 44 Law Number 5 Year 1960 about Ground Rules Agrarian namely with Rent Agreement for building.*

**Keywords:** Emplacement, Jember, Land, Station, Train.

## Pendahuluan

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya begitu pula ruang angkasa merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta ruang angkasa haruslah ditujukan untuk

mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Sebagaimana tercantum dalam pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 yang memberikan landasan konstitusional, bahwa Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut ketentuan pasal 2 ayat (4) UUPA, Hak menguasai dari Negara, pelaksanaannya dapat dikuasakan

kepada daerah-daerah Swatantra 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 Pengelolaan. Dalam pelaksanaannya atas hak pengelolaan yang dikuasainya, PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) untuk memanfaatkan tanah dengan baik dan pada akhirnya membuat PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) menyewakan tanah-tanah tersebut pada pihak ketiga, baik itu kepada badan hukum maupun perseorangan.

## Metode Penelitian

Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penggunaan metode dalam penulisan suatu karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan yang diperoleh, sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi, yang pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian. Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya.

## Hasil Penelitian

Tanah yang menjadi asset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) saat ini merupakan tanah negara yang pengelolaannya diserahkan kepada PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang perkeretaapian.

Selanjutnya dalam pengeloanya dapat didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989, yaitu PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) boleh melakukan diverivikasi usaha dengan jalan memanfaatkan tanahnya secara bekerjasama dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya. Tanah tersebut oleh PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) dapat disewakan kepada pihak ketiga atau melalui Kerjasama Operasi (KSO). Bentuk hubungan hukum antara PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember dengan Pihak Ketiga pengelola tanah emplasemen stasiun Jember berdasarkan Pasal 44 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu dengan Perjanjian sewa menyewa untuk bangunan.

## Pembahasan

PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) sebagai Badan Usaha Milik Negara, berdasar ketentuan Pasal 4 Undang-

undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria memperoleh pelimpahan wewenang yang terkandung dalam Hak Menguasai dari Negara (mengenai Hak Menguasai dari Negara lihat Pasal 2 UUPA). Perkeretaapian sendiri diselenggarakan dengan tujuan yang disebutkan dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4722), bahwa : “Perkeretaapian diselenggarakan dengan tujuan untuk memperlancar perpindahan orang dan/atau barang secara massal dengan selamat, aman, nyaman, cepat dan lancar, tepat, tertib dan teratur, efisien, serta menunjang pemerataan, pertumbuhan, stabilitas, pendorong, dan penggerak pembangunan nasional”.

Macam-macam Hak Atas Tanah yang dapat diberikan kepada instansi Pemerintah dn yang boleh mempunyainya adalah sebagai berikut : a. Hak Milik : hak Milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah. Jadi, Hak Milik dapat dipunyai oleh Badan Usaha Milik Negara di bidang Perbankan; b. hak Guna Usaha : Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara dan badan Usaha Milik Daerah untuk perusahaan perkebunan, perikanan, dan peternakan; c. Hak Guna Bangunan : Hak guna Bangunan dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah untuk mendirikan bangunan gedung; d. Hak Pakai, Hak untuk instansi Pemerintah ada 2 macam yaitu Hak Pakai yang berlaku terus menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintahan Daerah Otonom jika tanahnya dipakai sendiri, dan Hak Pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan non pertanian dan tidak digunakan untuk mendirikan gedung; e. Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara Badan Usaha Milik Negara, Pemerintah Daerah Otonom dan Badan Usaha Milik Daerah, jika tanah assetnya itu dimasukkan selain untuk dipergunakan sendiri, juga akan diberikan kepada pihak ketiga melalui pemanfaatan asset dengan izin Menteri Keuangan.

Hak atas tanah yang diberikan terhadap tanah yang diperuntukkan untuk lalu lintas kereta api tersebut, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana Dan Sarana Kereta Api (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3777), ada dua kriteria yaitu<sup>[1]</sup> Tanah daerah manfaat jalan kereta api dan daerah milik jalan kereta api dinyatakan sebagai asset pemerintah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan. Direktorat Jendral Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api, Tanah daerah lingkungan kerja stasiun kereta api dan tanah lain yang terletak diluar batas daerah milik jalan kereta api, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO), dinyatakan sebagai aset pemerintah,

sesuai dengan peraturan perundang-undangan agrarian/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan. Direktorat Jendral Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api.

PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) sesuai dengan lampiran Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 500-1255 tanggal 4 Mei 1992 termasuk dalam pengertian instansi Pemerintah, dikarenakan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) adalah salah satu bentuk dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Te Pemberian rhadap tanahnya dapat diberikan berbagai macam hak, antara lain : Hak Guna Bangunan, Hak pakai dengan jangka waktu tertentu atau Hak Pengelolaan. Tata cara dalam pemberiannya mengacu pada Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam bidang transportasi maka PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) mendapatkan hak pengelolaan sebagai hak atas tanah yang dikuasainya. Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 1 dan pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan – ketentuan Tentang Kebijakan, Negara memberikan suatu hak pengelolaan kepada PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) untuk mengelola tanah tersebut. Pejabat yang berwenang memberikan hak pengelolaan diatur sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972, tertanggal 30 Juni 1972 (khususnya pasal 12) dan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988, tertanggal 19 Juli 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang memberikan keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan, menerima pelepasan, izin pemindahan dan Pembatalan Hak Pengelolaan.<sup>[2]</sup> Pada tanggal 1 November 1983 diadakan Perjanjian Kerjasama antara PJKa dengan Direktorat Jendral Agraria Nomor 162/HK/Tap/1983 dan Nomor 57/SPK/XU1983 tentang Pelaksanaan Kegiatan Keagrariaan Untuk Pensertifikatan Tanah PJKa. Tujuan perjanjian kerjasama tersebut adalah untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah-tanah PJKa yang melalui pensertifikatan tanah yang penanganannya memerlukan kegiatan teknis keagrariaan.

Kegiatan inventarisasi dilakukan secara menyeluruh terhadap semua tanah asset PJKa baik yang berasal dari nasionalisasi asset *Verinigde Spoonvegbedrijf* maupun tanah lain yang perolehannya dilakukan oleh DKA/PNKA/PJKa sendiri dapat diketahui data mengenai : Semua tanah asset PJKa, Tanah yang dipergunakan langsung untuk kepentingan operasional PJKa yaitu untuk prasarana pokok, Tanah yang dicadangkan untuk pembangunan PJKa, Tanah yang diduduki oleh pihak ketiga baik dengan izin PJKa (wawancara dengan Bapak A. Herlianto selaku Pengawas Teknologi Operasi, DAOP IX Jember).

Tanah-tanah yang penguasaannya telah diserahkan kepada PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) lalu diukur, dipetakan dan dilakukan menurut tehnik geodesi oleh Landmester (petugas pengukuran Kadaster). Untuk memenuhi legalitas sesuai dengan peraturan yang berlaku,

maka setiap grondkart disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster setempat (Sumber : dari hasil wawancara dengan Bapak Surip selaku Manager Asset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember).

## Kesimpulan dan Saran

Hak atas tanah yang diberikan terhadap tanah yang diperuntukkan untuk lalu lintas kereta api tersebut, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana Dan Sarana Kereta Api (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3777, ada dua kriteria yaitu : Tanah daerah manfaat jalan kereta api dan daerah milik jalan kereta api dinyatakan sebagai asset pemerintah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan. Direktorat Jendral Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api, Tanah daerah lingkungan kerja stasiun kereta api dan tanah lain yang terletak diluar batas daerah milik jalan kereta api, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO).

Tanah yang menjadi asset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) saat ini merupakan tanah negara yang pengelolaannya diserahkan kepada PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang perkeretaapian. Selanjutnya dalam pengeloaannya dapat didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989, yaitu PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) boleh melakukan diverivikasi usaha dengan jalan memanfaatkan tanahnya secara bekerjasama dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya. Tanah tersebut oleh PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) dapat disewakan kepada pihak ketiga atau melalui Kerjasama Operasi (KSO). Bentuk hubungan hukum antara PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember dengan Pihak Ketiga pengelola tanah emplasemen stasiun Jember berdasarkan Pasal 44 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu dengan Perjanjian sewa menyewa untuk bangunan.

## Ucapan Terima Kasih

Terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada: Bapak Dr. Widodo Ekadjahjana, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, 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, Ibunda Sri Ischamtiah, dan Keluarga Besarku tercinta yang senantiasa memberikan do'a, kasih sayang, dan kesabaran yang tak pernah ada batasannya, semoga Allah selalu memberikan rahmat dan hidayahnya, Windi Yuana Putri terima kasih atas perhatian

dan motivasinya, Sahabatku Angga Ristiawan, Hasan Wasili, Dian Hadi, Oemar Mohtar, Lutfiana Dyah, Bob Abdullah, Wendri Muji, dan Jayawijaya terimakasih atas motivasi dan persahabatannya, dan Saudara-saudaraku yang tergabung dalam Ikatan Mahasiswa Pecinta Alam (IMPA) Akasia mulai dari senior hingga adik-adikku tercinta, terima kasih atas persaudaraan, semangat dan motivasinya.

### Daftar Pustaka/Rujukan

- [1]Chomzah, A. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta : Prestasi Pustaka. Hlm : 57.
- [2]PT. Kereta Api (PERSERO). 2000. *Tanah Kereta Api*. Bandung: Staf Badan Pertanahan Nasional, hlm : 42.
- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokokAgraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 2043)
- Undang - Undang 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722).
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 14, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 362).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3777).
- Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 129, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 5048)
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Hak Atas Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Hak Untuk Keperluan Perusahaan jo Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.