



**KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN STASIUN
KERETA API (TANAH EMPLASEMEN) STASIUN JEMBER**

***LEGAL RESEARCH LAND MANAGEMENT JURIDICAL
TRAIN STATION (LAND EMPLACEMENT)
JEMBER STATION***

SKRIPSI

Oleh

RIZKY VILİYANT ISMARYONO

NIM 060710101139

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013

SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN
STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN)
STASIUN JEMBER**

***LEGAL RESEARCH LAND MANAGEMENT JURIDICAL
TRAIN STATION (LAND EMPLACEMENT)
JEMBER STATION***

**RIZKY VILİYANT ISMARYONO
NIM 060710101139**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

MOTTO

“ Hidupmu adalah hasil dari pemikiranmu.....

Hidup ini adalah cobaan.....

Dan dalam kesabaran mengarunginya ada akibat yang sangat terpuji.....¹”

* Al Qarni, Aidh. 2004. *Menjadi Wanita Paling Bahagia*. Jakarta Timur : Qisthi Press

PERSEMBAHAN

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

1. ALLAH SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini selesai;
2. Ibunda Sri Ischamtiah, dan Keluarga Besarku tercinta, terima kasih atas dukungan dan pengorbanan yang tak pernah dapat ternilai dengan apapun didunia ini.
3. Almamater Tercinta Universitas Jember yang penulis banggakan sebagai tempat untuk menimba ilmu dan pengetahuan.

**KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN
STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN)
STASIUN JEMBER**

***LEGAL RESEARCH LAND MANAGEMENT JURIDICAL
TRAIN STATION (LAND EMPLACEMENT)
JEMBER STATION***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

**RIZKY VILYANT ISMARYONO
NIM 060710101139**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER, MEI 2013**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 21 MEI 2013**

**Oleh:
Pembimbing**

ASMARA BUDI DYAH DARMA SUTJI, S.H.

NIP. 195007101980022001

Pembantu Pembimbing

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

NIP. 195611251984031002

PENGESAHAN

Skripsi ini yang berjudul:

**KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN
STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN)
STASIUN JEMBER**

Oleh:

RIZKY VILİYANT ISMARYONO

NIM 060710101139

Pembimbing

Pembantu Pembimbing,

ASMARA BUDI DYAH DARMA SUTJI, S.H.

NIP. 195007101980022001

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

NIP. 195611251984031002

Mengesahkan

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Dr. WIDODO EKATJAHJANA S.H., M.Hum.

NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Selasa

tanggal : 07

bulan : Mei

tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.

NIP. 197004101998021001

ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.

NIP. 197805312005012001

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 : RIZKY VILİYANT ISMARYONO

NIM : 060710101139

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **“KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN) STASIUN 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, 15 April 2013

Yang Menyatakan,

RIZKY VILİYANT ISMARYONO

NIM 060710101139

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji syukur, penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : **”KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN) STASIUN 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;
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;
3. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., Ketua penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., Sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
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. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Akademik, atas bimbingan dan dorongannya selama ini;
8. Seluruh dosen dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Jember, atas bimbingan dan bantuannya selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. 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;
10. Windi Yuana Putri, terima kasih atas perhatian dan motivasinya;
11. 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;
12. Sahabatku Angga Ristiawan, Harno, Dian Babi, Komar, Fina Jengking, Bob Abdullah, Mendhem, dan Joy terima kasih untuk motivasi dan persahabatannya;
13. Teman-teman kost Istana Lembah Sofa terima kasih atas persahabatannya;
14. 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 pertanahan.

Jember, 15 April 2013

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 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 untuk memanfaatkan tanah dengan baik, atas hak tersebut yang dikuasai PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO), maka PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) menyewakan tanah-tanah tersebut pada pihak ketiga, baik itu kepada badan hukum maupun perseorangan. Salah satu tanah yang merupakan asset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) yang dimanfaatkan melalui bentuk kerjasama dengan pihak ketiga yaitu tanah yang berada di Kawasan Stasiun Jember.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul:

”KAJIAN YURIDIS PENGELOLAAN TANAH DI KAWASAN STASIUN KERETA API (TANAH EMPLASEMEN) STASIUN JEMBER”.

Rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu : Hak atas tanah apa yang dapat dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember, dan

Bagaimana bentuk hubungan hukum antara PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember dengan pihak ketiga pengelola tanah emplasemen stasiun 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.

Kesimpulan dari hasil pembahasan ini adalah Hak atas tanah yang diberikan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) terhadap tanah yang diperuntukkan untuk lalu lintas kereta api 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 :

1. 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.
2. 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).

Saran dari penulis setelah membahas dalam skripsi ini adalah: 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 dikuasai oleh masyarakat, sehingga diharapkan tidak terjadi perselisihan pertanahan dikemudian hari dan pelanggaran-pelanggaran di atas perjanjian kontrak sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Disamping itu, 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 Indonesia (PERSERO).

DAFTAR ISI

| | |
|---|--------------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN | i |
| HALAMAN JUDUL | ii |
| HALAMAN MOTTO | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| HALAMAN PRASYARATAN GELAR..... | v |
| HALAMAN PERSETUJUAN | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | vii |
| HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI..... | viii |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | ix |
| HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH | x |
| HALAMAN RINGKASAN | xii |
| HALAMAN DAFTAR ISI | xv |
| HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN..... | xviii |
| BAB 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 3 |
| 1.3 Tujuan dan Manfaat Penulisan | 4 |
| 1.3.1 Tujuan Penelitian | 4 |
| 1.3.2 Manfaat Penelitian | 4 |
| 1.4 Metode Penelitian | 5 |
| 1.4.1 Tipe Penelitian | 5 |
| 1.4.2 Pendekatan Masalah | 6 |
| 1.4.3 Sumber Bahan Hukum | 7 |
| 1.4.4 Analisa Bahan Hukum | 9 |

| | |
|--|---------------|
| BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| 2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah | 10 |
| 2.1.1 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah | 10 |
| 2.1.2 Ruang Lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah | 10 |
| 2.2 Hak Atas Tanah | 12 |
| 2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah | 12 |
| 2.2.2 Macam Hak Atas Tanah | 12 |
| 2.2.3 Hak Pengelolaan Atas Tanah..... | 14 |
| 2.3 Hubungan Hukum | 17 |
| 2.3.1 Pengertian Hubungan Hukum | 17 |
| 2.3.2 Macam Hubungan Hukum..... | 18 |
| 2.3.3 Unsur Hubungan Hukum..... | 19 |
| 2.3.4 Akibat Hukum | 19 |
| 2.4 Sejarah PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)..... | 20 |
| 2.4.1 Zaman Hindia Belanda | 20 |
| 2.4.2 Masa Pendudukan Jepang..... | 21 |
| 2.4.3 Masa Setelah Kemerdekaan..... | 21 |
| 2.4.4 Sejarah Tanah Asset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)..... | 22 |
| BAB 3. PEMBAHASAN | 24 |
| 3.1 Jenis Hak Atas Tanah Yang Dapat dikuasai Oleh PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember..... | 24 |
| 3.2 Bentuk Hubungan Hukum Antara PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) DAOP IX Jember Dengan Pihak Ketiga Pengelola Tanah Emplasemen Stasiun Jember | 29 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| BAB 4. PENUTUP | 38 |
| 4.1 Kesimpulan | 38 |
| 4.2 Saran | 39 |
| DAFTAR PUSTAKA | |