

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP STATUS TANAH DAN  
BANGUNAN YANG DIHUNI OLEH EX-KARYAWAN  
PERUM KERETA API INDONESIA**

**SKRIPSI**



Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

**MOCH. ARFANY YUDIARTHA**  
**NIM : 1110111053**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

**2016**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP STATUS TANAH DAN  
BANGUNAN YANG DIHUNI OLEH EX-KARYAWAN  
PERUM KERETA API INDONESIA**

*Disusun Oleh :*

**MOCH. ARFANY YUDIARTHA**  
NIM : 1110111053

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER  
2016**

## **PERSETUJUAN**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan hukum yang telah dibuat oleh mahasiswa :

Nama : Mochammad Arfany Yudiarta

NIM : 1110111053

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah dan Bangunan Yang  
Dihuni Oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api

Isi dan formatnya telah disetujui dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diajukan sebagai penulisan akhir program sarjana bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.

Jember, 27 Mei 2016

Dosen Pembimbing

**(Sulthon Akim, S.H. M.H)**

## **PENGESAHAN**

### **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP STATUS TANAH DAN BANGUNAN YANG DIHUNI OLEH EX-KARYAWAN PERUM KERETA API**

Diterima dan telah diuji oleh tim penguji pada :

Hari : Sabtu  
Tanggal : 18 Juni 2016  
Tempat : Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Jember

Tim Penguji,

Djoko Purwanto, S.H., M.Hum.  
Ketua

Drs. Sulistiyono, M.Si  
Sekretaris

Sulthon Akim, S.H., M.H.  
Anggota

Mengesahkan  
Universitas Muhammadiyah Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**H. Sulistio Adiwianto, S.H., M.H**  
**NIP : 196712141993031003**

## PERSEMBAHAN

**Saya persembahkan skripsi ini kepada :**

1. *Untuk kedua orang tuaku, Ayahanda Mochammad Sayudi (alm) dan Ibunda yang aku hormati dan aku sayangi terima kasih atas segala kasih sayang, dukungan moril, dan spirituil juga dorongan maupun semangat yang diberikan untuk hidupku ...*
2. *Seseorang, yang telah menemaniku dan menjadi inspirasi serta selalu menjadi motivasi untuk langkahku ...*
3. *Semua saudara dan kerabat yang selalu memberikan, semangat dan do'a serta semua pihak yang senantiasa memberikan dukungan, dorongan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat selesai*
4. *Almamaterku yang kubanggakan dan kucintai Universitas Muhammadiyah Jember*

## MOTTO

*“Adakanlah koordinasi, adakanlah simfoni yang seharmonis-harmonisnya antara kepentingan sendiri dan kepentingan umum dan janganlah kepentingan sendiri itu dimenangkan di atas kepentingan umum”\**

(Disampaikan oleh Bung Karno dalam Pidato : Capailah Tata Tentram Kerta Rahardja Tahun 1951)

---

\* Dikutip dari : Buku Seri Pemikiran Bung Karno : *Bung Karno dan Ekonomi Berdikari*, Jakarta, PT. Grassindo, 2001, hlm.318

## KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kepada Allah SWT yang maha Rahman dan maha Rahim kepada seluruh makhluk, yang telah melimpahkan segala Taufik dan Rahmat-Nya sehingga saya berhasil menyusun skripsi ini, dengan judul : *Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah dan Bangunan Yang Dihuni Oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api*. Sebagaimana pepatah yang menyebutkan bahwa ; “*tak ada gading yang tak retak*”, demikian adanya dengan penyusunan skripsi ini. Saya sangatlah menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, serta masih banyak kekurangan–kekurangannya. Dengan segala kerendahan hati, saran dan kritik yang konstruktif sagat diharapkan dari pembaca guna peningkatan kualitas skripsi ini di masa yang akan datang.

Tidak lupa saya mengucapkan rasa terima kasih saya yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Sulistio Adiwianto, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember ;
2. Bapak Sulthon Akim S.H, M.H, selaku dosen pembimbing yang telah berjasa memberikan bantuan, bimbingan dengan tulus, ikhlas dan sabar juga atas waktu yang diluangkan untuk mengkoreksi penulisan hukum ini : *Jaza Kumullahu Khairon Wa Khairul Jaza’ ....*;
3. Kepada Seluruh dosen, staf dan karyawan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Jember atas segala jasa dan kebaikannya selama saya menimba ilmu di Kampus tercinta ;

4. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu dan telah memberikan bantuan sehingga dapat tersusun skripsi ini.

Demikian sedikit pengantar dari saya, semoga skripsi yang masih jauh dari sempurna dan sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan dan bisa memenuhi apa yang diharapkan.

Jember, 27 Mei 2016

Penyusun

Mochammad Arfany Yudiarta

# DAFTAR ISI

	Hal.
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Metode Penelitian .....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.5.2 Jenis Penelitian .....	5
1.5.3 Bahan Hukum .....	6
1.5.4 Teknik Pengambilan Bahan Hukum .....	7
1.5.5 Teknik dan Prosedur Analisis Bahan hukum .....	7
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b> .....	9
2.1 Hak Atas Tanah .....	9
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	9
2.1.2 Terjadinya dan Cara Perolehan Hak Atas Tanah .....	13

2.1.3	Bentuk-Bentuk Hak Atas Tanah .....	15
2.1.4	Hapusnya Hak Atas Tanah .....	18
2.2	Badan Hukum Sebagai Subjek Pemegang Hak Atas Tanah	21
2.2.1	Pengertian Badan Hukum Sebagai Subjek Pemegang Hak Atas Tanah .....	21
2.2.2	Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Badan Hukum .....	24
2.2.3	Macam-Macam Hak Atas Tanah Untuk Badan Hukum	24
2.2.4	Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah Badan Hukum ....	24
2.2.5	Hapusnya Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum .....	26
2.3	Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Indonesia .....	29
2.3.1	Sejarah Kereta Api Indonesia .....	29
2.3.2	Prosedur Pengangkatan Karyawan Perum Kereta Api Indonesia .....	31
2.3.3	Hak dan Kewajiban Karyawan Perum Kereta Api Indonesia .....	34
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
3.1	Kekuatan Hukum Status Tanah dan Bangunan Yang Dihuni Oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api .....	37
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
4.1	Kesimpulan .....	63
4.2	Saran-saran .....	64

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN :**

- Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara

