

**PERSEWAAN ASET PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DI  
EMPLASMEN BONOSARE LINTAS SURABAYA – PANARUKAN  
SEBAGAI HUNIAN**



**PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**  
**Diajukan Sebagai Tugas Akhir**  
**Program Sarjana Bidang Ilmu Hukum**

Oleh,

**Septian Joko Waliyurrahman**

**NIM : 2010111101**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**2024**

## PERSETUJUAN

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan hukum yang dibuat oleh :

Nama : Septian Joko Waliyurrahman

NIM : 2010111101

Judul : PERSEWAAN ASET PT.KERETA API INDONESIA  
PERSERO DI EMPLESMEN BONOSARE LINTAS  
SURABAYA – PANARUKAN PERUNTUKAN  
SEBAGAI HUNIAN

Jember, 8 juli 2024

Dosen pembimbing

  
**Icha Cahyaning Fitri, S.I.L., M.H**

**NPK : 1990050611703780**

**PENGESAHAN**

**PERSEWAAN ASET PT.KERETA API INDONESIA PERSERO DI  
EMPLASMEN BONOSARE LINTAS SURABAYA – PANARUKAN  
SEBAGAI HUNIAN**

Diterima dan diuji oleh Tim Penguji pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 16 Juli 2024

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji :

Ketua



Dr. H. Sulistio Adiwiranto, S.H., M.H.

NIP : 196712141993031003

Sekretaris



Ahmad Suryono, S.H., M.H.

NPK : 1981052111703779

Anggota



Icha Cahyaning Fitri, S.H., M.H.

NPK : 1990050611703780

Mengesahkan

Universitas Muhammadiyah Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Ahmad Suryono, S.H., M.H.

NPK : 1981052111703779

## LEMBAR ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Septian Joko Waliyurrahman

Nim : 2010111101

Judul : Persewaan Aset PT. Kereta Api Indonesia Persero Di Emplasmen  
Bonosare Lintas Surabaya – Panarukan Sebagai Hunian

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Jember atau Perguruan Tinggi lainnya. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jember. Demikian pernyataan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 8 Juli 2024

Yang Membuat Pernyataan



**Septian Joko Waliyurrahman**

NIM. 2010111101

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah robil alamin segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kemudahan, kelancaran serta kesuksesan dalam mengerjakan tugas akhir ini, atas ridhonya, taufiq serta pertolongannya saya bisa memiliki keimanan, menikmati indahnya islam serta senantiasa bisa mengasah kemampuan dan tentunya selalu bersabar dalam menjalani segala proses yang telah saya jalani dalam masa kuliah maupun dalam penyusunan tugas akhir.

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kepada kedua orang tua yang telah mendidik dan membesarkanku dengan penuh cinta dan kasih sayang yang tidak terhingga, selalu berdoa setiap hari, bekerja keras untuk kesuksesan putra tercintanya dan selalu memperjuangkan pendidikan anak-anaknya agar terjamin.
2. Kepada dosen pembimbing saya Ibu Icha Cahyaning Fitri, S.H., M.H Terimakasih telah bersabar dan tulus memberikan bimbingannya selama menjalankan penulisan hukum ini.
3. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember yang sudah memberikan ilmu akademik.
4. Terimakasih juga kepada Aa' saya Arip Rifaldi, S.H. beserta istrinya, Kang Adji Maulana, S.H. yang sudah memberikan Bimbingan dan arahan selama saya mengerjakan penulisan hukum ini.
5. Terimakasih juga kepada sahabat-sahabat kos wisma rizka atas dukungan, dorongan dan inspirasi saya dalam penulisan hukum ini
6. Saya mengucapkan terimakasih kepada wanita yang sangat spesial, yang kelak nanti akan menemani saya seumur hidup Bella Refiona Asmara Putri yang telah memberikan dukungan dan kesabaran menemani saya dari awal pembuatan tugas ini hingga selesai.

## MOTTO

**“ Manusia Tidak Akan Pernah Bisa Saling Memahami Jika Mereka Tidak Merasakan Penderitaan Yang Sama ”**



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Alhamdulillah peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi penulisan hukum yang berjudul “Persewaan Aset PT. Kereta Api Indonesia Persero Di Emplesmen Bonosare Lintas Surabaya – Panarukan Peruntukan Sebagai Hunian” tepat pada waktunya.

Terlebih dahulu, peneliti ingin mengucapkan rasa hormat dan terima kasih kepada Ibu Dosen Pembimbing, atas bimbingan, arahan, dan masukan yang berharga selama proses penyusunan karya ilmiah ini. Tak lupa juga untuk mengucapkan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan di jurusan yang selalu memberikan semangat dan dukungan positif. Peneliti juga menyampaikan apresiasi setinggi-tingginya kepada keluarga serta sahabat-sahabat terdekat atas doa dan support mereka sepanjang perjalanan pembuatan karya ilmiah ini tanpa adanya dukungan dari mereka semua tentunya perjalanan menuju pencapaian tujuan tidak akanlah seindah seperti saat ini.

Akhir kata, sekali lagi saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah turut berperan serta dalam perjalanan penulisan proposal skripsi hingga penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan dedikasi Anda semua dengan limpahan berkah dan kesuksesan dalam setiap langkah kehidupan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR ORISINALITAS .....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Metode Penelitian .....	6
1.5.1 Metode Pendekatan.....	6
1.5.2 Jenis Penelitian.....	7
1.5.3 Bahan Hukum .....	7
1.5.4 Teknik Pengambilan Bahan Hukum.....	8
BAB II KAJIAN TEORI .....	10
2.1 Kewenangan.....	10
2.1.1 Pengertian Kewenangan.....	10
2.1.2 Cara Memperoleh Kewenangan.....	11
2.2 Sewa Menyewa .....	12
2.3 Hak Penguasaan Atas Tanah.....	14
2.4 Pengertian Hak Atas Tanah.....	14
2.5 Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	15
2.6 Pengertian Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	16
2.7 Hak Pengelolaan .....	17
2.8 Hak Menguasai Tanah Negara Oleh PT. KAI .....	18



BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	22
Hak atas tanah apakah yang diberikan kepada masyarakat penyewa aset PT.KAI persero di emplasmen Bonosare lintas Surabaya – Panarukan sebagai hunian	
BAB IV SIMPULAN DAN SARAN.....	28
4.1 Kesimpulan .....	28
4.2 Saran .....	28
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

