



**PERIZINAN USAHA DISEPANJANG REL KERETA API
(Studi di Kecamatan Blimbing, Kota Malang)**

Skripsi



Oleh
ARDIANSYAH EKA PRATAMA
22001021140

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2024**



**PERIZINAN USAHA DISEPANJANG REL KERETA API
(Studi di Kecamatan Blimbing, Kota Malang)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh
ARDIANSYAH EKA PRATAMA
22001021140

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2024**

RINGKASAN

Perizinan Usaha di Sepanjang Rel Kereta Api (Studi di Kecamatan Blimbing, Kota Malang)

Ardiansyah Eka Pratama

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

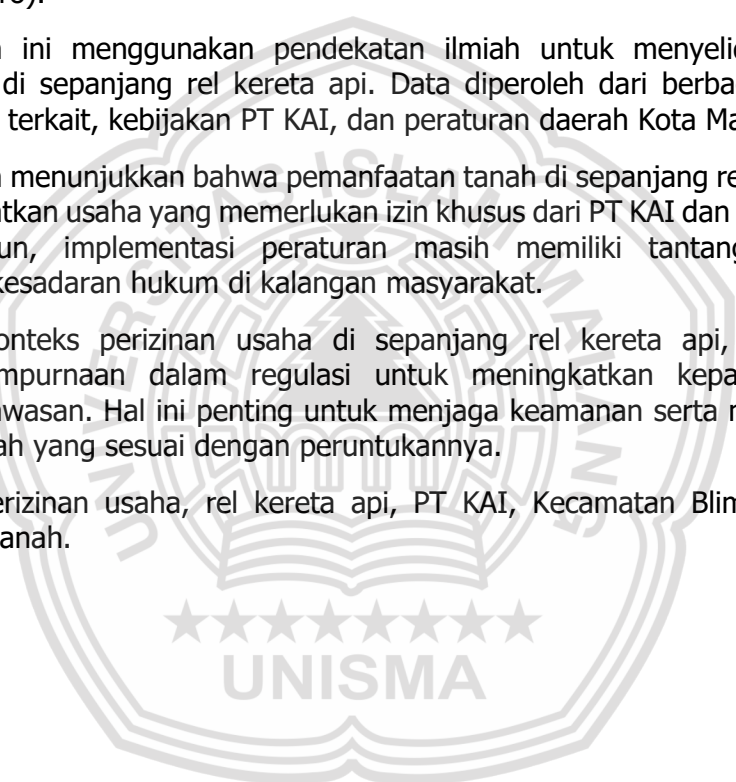
Tanah sebagai sumber daya penting bagi manusia, termasuk yang berada di sepanjang rel kereta api, sering kali menjadi objek pemanfaatan yang kompleks. Penelitian ini mengkaji proses perizinan usaha di area sepanjang rel kereta api di Kecamatan Blimbing, Kota Malang, yang sering kali melibatkan PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Penelitian ini menggunakan pendekatan ilmiah untuk menyelidiki praktik perizinan usaha di sepanjang rel kereta api. Data diperoleh dari berbagai sumber termasuk hukum terkait, kebijakan PT KAI, dan peraturan daerah Kota Malang.

Penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah di sepanjang rel kereta api sering kali melibatkan usaha yang memerlukan izin khusus dari PT KAI dan pemerintah setempat. Namun, implementasi peraturan masih memiliki tantangan dalam penegakan dan kesadaran hukum di kalangan masyarakat.

Dalam konteks perizinan usaha di sepanjang rel kereta api, ditemukan perlunya penyempurnaan dalam regulasi untuk meningkatkan kepatuhan dan efektivitas pengawasan. Hal ini penting untuk menjaga keamanan serta memastikan penggunaan tanah yang sesuai dengan peruntukannya.

Kata Kunci: Perizinan usaha, rel kereta api, PT KAI, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, hukum tanah.



SUMMARY

"Business Licensing along Railway Tracks (A Study in Blimbing District, Malang City)"

Ardiansyah Eka Pratama

Faculty Of Law, Islamic University Of Malang

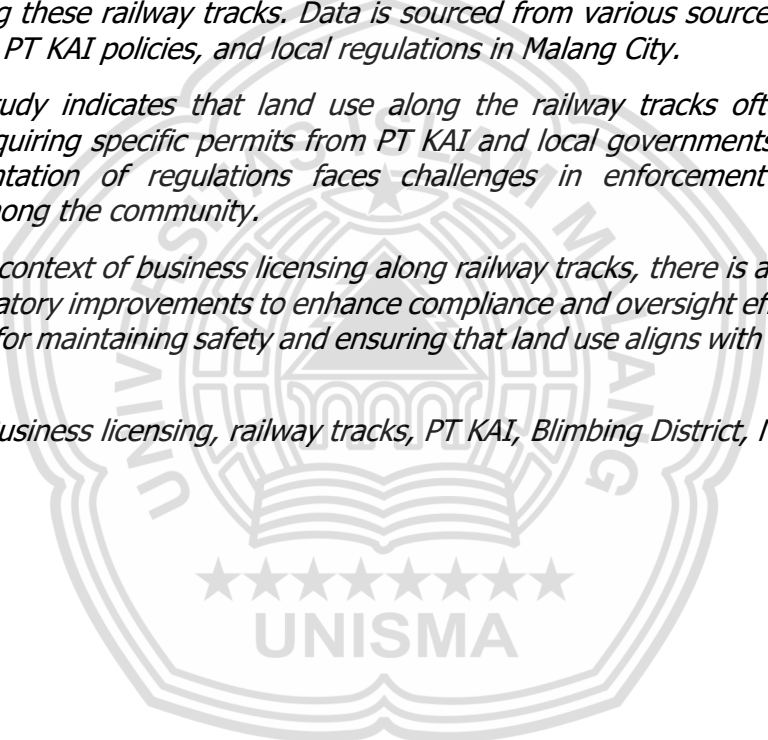
Land, as a crucial resource for humanity, including those along railway tracks, often becomes a complex subject of utilization. This study examines the business licensing process along the railway tracks in Blimbing District, Malang City, which frequently involves PT Kereta Api Indonesia (Persero).

The research adopts a scientific approach to investigate business licensing practices along these railway tracks. Data is sourced from various sources, including relevant laws, PT KAI policies, and local regulations in Malang City.

The study indicates that land use along the railway tracks often involves businesses requiring specific permits from PT KAI and local governments. However, the implementation of regulations faces challenges in enforcement and legal awareness among the community.

In the context of business licensing along railway tracks, there is a recognized need for regulatory improvements to enhance compliance and oversight effectiveness. This is crucial for maintaining safety and ensuring that land use aligns with its intended purposes.

Keywords: *Business licensing, railway tracks, PT KAI, Blimbing District, Malang City, land law.*



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, menjadi sumber daya penting untuk kelangsungan hidup manusia. Pada kenyataannya, manusia sebagai individu maupun makhluk sosial senantiasa melakukan hubungan dengan beberapa elemen di atas. Sejalan dengan peradaban umat manusia, hubungan antara manusia dengan bumi terus mengalami perkembangan, termasuk hubungan manusia dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan mendasar manusia untuk bertempat tinggal, serta menjadi tempat bagi segala aktivitas yang dilakukan manusia yang berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan keberadaan tanah memiliki arti dan fungsi yang luas bagi manusia.

Hukum yang mengatur antara manusia dengan tanah memiliki beberapa fase, saat Indonesia belum merdeka, hukum adat dan hukum tanah kolonial Belanda menjadi dasar dalam pengaturan hukum atas tanah yang bersumber pada *Agrarische Wet* (Staatsblad 1870 Nomor 55).¹ Kekurangan dalam hukum tanah kolonial ini adalah memiliki sifat dualisme hukum, yaitu diberlakukannya hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum barat pada waktu yang bersamaan, sehingga dianggap oleh rakyat Indonesia hukum tanah ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan akhirnya dicabut. Setelah Indonesia merdeka, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar

¹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), H. 8.

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) menjadi landasan konstitusional bagi hukum tanah Nasional. Hukum tanah yang baru ini jika dilihat dari segi materialnya harus memiliki sifat yang berkenaan dengan tujuan, asas, dan kepentingan nasional.² Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 mengatakan bahwa "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Penjabaran dalam pasal di atas melahirkan Undang-Undang Nompengaturan tanah seperti hak atas permukaan tanah. Atas dasar hak menguasai

dari negara, Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan:

mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam hal ini, negara bukan menjadi pemegang hak, tetapi negara mengatur penggunaan tanah, peruntukannya, pemeliharaan hingga hak-hak yang dapat dimiliki oleh subjek hukum tanah dan perbuatan hukum mengenai tanah. Meskipun istilah tanah negara tidak dijelaskan secara gamblang dalam

² Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), H.2.

UUPA, namun UUPA mengatur tanah yang dikuasi oleh negara.³ Sebelum lahirnya UUPA, penguasaan tanah-tanah negara diatur dalam Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, didalamnya dijelaskan bahwa tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara adalah termasuk tanah negara dan apabila tanah-tanah tersebut bebas dari hak-hak yang melekat di atasnya, baik yang berdasarkan hukum adat atau hukum barat.

penguasaan tanah secara yuridis, dan penguasaan tanah secara fisik. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dimana pemegang hak atau pemilik tanah memiliki kewenangan untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki.⁴ Sebagai contoh, jika suatu tanah dimiliki oleh seorang pemilik maka disebut penguasaan yuridis, namun seorang pemilik tanah tersebut tidak mempergunakan tanahnya untuk ditempati melainkan disewakan pada pihak lain sehingga penguasaan secara fisik terhadap tanah tersebut dilakukan oleh penyewatanah.

Merujuk pada hak menguasai negara dapat dipahami bahwa negara secara langsung menguasai tanah-tanah yang tidak dihaki oleh seseorang atau pihak lain, artinya penguasaan negara terhadap tanah tersebut dilakukan secara penuh. Namun, pada tanah-tanah yang telah dihaki oleh seseorang atau pihak lain, maka terhadap tanah itu penguasaan negara menjadi terbatas. Artinya, sejauh apa Negara dapat memberi kekuasaan kepada orang atau

³ Anita DA Kolopaking, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Indonesia*, (Bandung: PT Alumni, 2013), H. 47.

⁴ Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Ke 2 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), H.10.

badan hukum yang mempunyai dan/atau menggunakan haknya.⁵ Tetapi Asas pokok otonomi warga Negara antara lain ialah milik pribadi, kebebasan membuat statemen (dalam batas-batas tertentu, seseorang dapat membuat sendiri warisannya) dan kebebasan membuat kontrak (isi suatu persetujuan, pada dasarnya bebas dari campur tangan pembuat undang-undang) serta masyarakat memiliki perlindungan hukum.⁶ Perlindungan hukum merupakan suatu rasa aman yang diberikan oleh pemerintah melalui perangkat-perangkat hukum untuk masyarakat juga kebebasan sebagai bentuk hak asasi manusia dalam melakukan sesuatu.⁷

Berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, berbagai macam polemik kerap terjadi, salah satunya masyarakat menggunakan lahan yang bukan miliknya untuk didirikan bangunan. Hal ini dipengaruhi oleh factor kesediaan lahan yang terbatas sehingga masyarakat memilih untuk memanfaatkan tanah milik negara sebagai tempat tinggal mereka baik secara legal maupun ilegal, sebagai contoh pemanfaatan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) oleh Badan/Perorangan (pihak ketiga).

PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau disingkat PT KAI merupakan perusahaan milik negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Sebagai perusahaan milik negara maka aset yang dikuasai oleh PT KAI merupakan aset negara, baik aset

⁵ Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Ke 2 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), H.10.

⁶ Abid Zamzami, *Pelaksanaan Fungsi Hukum Administrasi Negara...*205

⁷ Ulfah Fauziah, Dkk., *Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Penanaman Modal ...* 111

perkeretaapian maupun non-perkeretaapian seperti tanah, rumah perusahaan, bangunan dinas, dan lain-lain. Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara menjelaskan bahwa pengguna barang milik negara dan/atau kuasanya atas pelaksanaan penggunaan barang milik negara dibatasi hanya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga. Tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan lagi wajib diserahkan kembali kepada pengelola barang yakni Menteri Keuangan, sebagai Bendahara Umum Negara.⁸ Terhadap tanah PT KAI pada daerah perkeretaapian non aktif secara hukum menjadi milik negara dan statusnya menjadi tanah negara. Selama aset tanah PT KAI dimanfaatkan sebagaimana mestinya, PT KAI wajib mengelola aset tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.⁹

Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Negara, mengatur mengenai konversi tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah, termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh PT KAI harus dilakukan konversi. Konversi¹⁰ sendiri diatur dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi. Dijelaskan dalam PMA di atas bahwa hak menguasai oleh negara dikonversi menjadi hak pakai apabila digunakan untuk kepentingan pemerintah dan

⁸ Oky Nasrul, Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api Oleh Pihak Ketiga, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3, 2018, H. 528.

⁹ *Ibid*,

¹⁰ Konversi Adalah Perubahan Pemilikan Atas Suatu Benda, Tanah, Dan Sebagainya (Def.2). *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*. Diakses 2 Maret 2022, Melalui <https://Kbbi.Web.Id/>.

dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain untuk kepentingan pemerintah diperuntukkan juga bagi orang lain atau pihak ketiga.¹¹

Terhadap tanah-tanah PT KAI yang digunakan pihak ketiga untuk didirikan bangunan merupakan wujud pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tanah aset PT KAI dengan cara sewa tanah. Pemanfaatan tanah yang dilakukan masyarakat ini merupakan salah satu perbuatan hukum mengenai tanah yang kerap terjadi di kalangan masyarakat, faktor penyebabnya dikarenakan masyarakat mengalami peningkatan kebutuhan atas tanah didukung dengan peningkatan laju pembangunan di daerah perkotaan tidak mampu diimbangi dengan ketersediaan lahan yang terbatas sehingga masyarakat bersedia menyewa tanah PT KAI untuk didirikan bangunan. Pemanfaatan tanah aset PT KAI oleh pihak ketiga diatas dilakukan secara legal, namun tidak jarang dalam kehidupan sehari-hari dapat penulis temui masyarakat yang masih menempati tanah PT KAI dengan cara ilegal. Seperti fakta hukum pemanfaatan tanah PT KAI juga terjadi di sepanjang rel kereta api Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan perizinan usaha di sepanjang rel kereta api?

¹¹ Oky Nasrul, Op.Cit, H. 538.

2. Bagaimana akibat hukum dari legalitas perizinan usaha di sepanjang rel kereta api?

C. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan perizinan usaha di sepanjang rel kereta api, dilakukan penelitian dan analisis.
2. Untuk mengetahui dampak hukum yang timbul dari proses perizinan usaha di sepanjang rel kereta api, dilakukan analisis dan pemahaman mendalam.

D. Manfaat

Hasil dari penelitian ini memiliki manfaat baik secara teoritis maupun dalam praktik di lapangan.

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan konsep dasar dan teori hukum perdata, terutama terkait dengan perizinan usaha di wilayah tertentu.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan masukan kepada para pembuat kebijakan terkait implementasi perjanjian kerjasama komersial, sehingga kebijakan yang dipilih dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat sebagai pemangku kepentingan.

E. Orisinalitas

Sehubungan dengan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian serupa yang terkait dengan riset yang dikerjakan oleh penulis. Dalam penelitian tersebut, ditemukan beberapa kesamaan, perbedaan, dan kontribusi tertentu jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Beberapa di antaranya mencakup:

Kesamaan bias dilihat dari judul pertama membahas tentang KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM MEMBERIKAN IZIN USAHA INDUSTRI KECIL DI KOTA BANDAR LAMPUNG yang berarti membahas tentang bagaimana cara seseorang membuat izin usaha. Dalam judul kedua yaitu PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DENGAN MASYARAKAT DI KAWASAN WISATA KAMPUNG TRIDI (3D) KOTA MALANG membahas tentang pemanfaatan tanah di daerah kepemilikan KAI diluar fungsi utamanya.

Perbedaan yang biasa dilihat dari judul pertama hanya berfokus perizinannya saja sedangkan di penelitian saya membahas bagaimana jika usaha tersebut berada pada lahan yang tak seharusnya digunakan untuk usaha. Sedangkan perbedaan pada judul kedua dengan penelitian saya adalah penelitian tersebut lebih berfokus untuk izin tempat tinggal sedangkan penelitian saya mengenai izin untuk membuat usaha di sepanjang rel kereta api.

Selain itu, itu penelitian ini memiliki nilai kebaharuan yang penting. Hal ini dapat mencakup informasi yang menarik mengenai bagaimana sistematika perizinan usaha yang berada di sepanjang rel kereta api.

Dengan membandingkan antara kedua judul sebelumnya dan judul saya dapat memberikan informasi tambahan. Oleh karena itu, saya ingin menghindari dari dua judul tersebut seperti berikut:

No	Profil	Judul
1.	Damba Putra FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG BANDAR LAMPUNG 2017	KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM MEMBERIKAN IZIN USAHA INDUSTRI KECIL DI KOTA BANDAR LAMPUNG
ISU HUKUM		
a. Bagaimanakah Kebijakan Pemerintah Dalam Memberikan Izin Usaha Mikro Kecil dan Menengah di Kota Bandar Lampung? b. Apakah yang menjadi faktor penghambat Kebijakan Pemerintah Dalam Memberikan Izin Usaha Mikro Kecil dan Menengah di Kota Bandar Lampung?		
HASIL PENELITIAN		
1. Pemerintah Kota Bandar Lampung menerapkan kebijakan dalam pemberian izin usaha mikro, kecil, dan menengah dengan membentuk Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 07 Tahun 2016. Pemberian izin tersebut dilakukan oleh DPMPTSP sesuai dengan Peraturan Walikota Kota Bandar Lampung No. 53 Tahun 2016 tentang Tugas, Fungsi, dan tata Kerja DPMPTSP. salah satu kebijakan yang diterapkan merupakan pelayanan terpadu satu pintu (one stop service) sesuai Peraturan Menteri pada Negeri No. 24 Tahun 2006. Prinsip dari kebijakan ini adalah menyelenggarakan pelayanan perizinan dan non-perizinan dalam satu tempat secara cepat, murah, mudah, transparan, pasti, dan terjangkau. 2. Namun, dalam pelaksanaan kebijakan pemberian izin usaha mikro, kecil, dan menengah di Kota Bandar Lampung, terdapat beberapa faktor penghambat. Salah satu faktornya adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap kebijakan yang berorientasi kepada kepentingan rakyat. poly rakyat yang tidak memahami persyaratan yg harus dipenuhi sang para pengusaha dalam proses pembuatan izin. Selain itu, kurangnya pemahaman rakyat pada memenuhi persyaratan yang terdapat serta kompleksnya jenis perizinan yang harus dipenuhi		

	Persamaan	Sama-sama bertujuan untuk memberitahu pentingnya membuat izin usaha dan memberikan informasi cara mendapatkannya
	Perbedaan	Yang membedakan adalah dari skripsi di atas hanya menjelaskan apabila masyarakat hanya ingin membuat usaha. Sedangkan yang saya buat bertujuan selain memberi tahu informasi untuk membuat izin usaha juga memberitahu informasi apakah perlu meminta izin ke PT KAI
	Kontribusi	Kontribusi yang bias diambil dari penelitian ini adalah kita bias menjadikan penelitian ini menjadi sumber informasi tambahan serta ilmu tambahan untuk para pengusaha yang baru merintis usaha
2	Profil	Judul
	Zainul Alim UNIVERSITAS ISLAM MALANG FAKULTAS HUKUM MALANG 2020	PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DENGAN MASYARAKAT DI KAWASAN WISATA KAMPUNG TRIDI (3D) KOTA MALANG
	ISU HUKUM	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana Peraturan Sewa Menyewa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Menyewakan Tanah di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang? 2. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pihak Penyewa dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang? 3. Bagaimana Akibat Hukum Jika Pihak Penyewa dan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang Ketika Melakukan Wanprestasi? 	
	HASIL PENELITIAN	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat perbedaan mengenai keabsahan atau legalitas dalam persewaan yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan peraturan hukum yang mengatur mengenai tanah tersebut. Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa PT. Kereta api Indonesia (Persero) tak berhak melakukan persewaan tanahnya. namun, Peraturan Menteri Agraria serta Keputusan Direksi PT. Kereta api Indonesia (Persero) menyampaikan kewenangan kepada PT. Kereta barah Indonesia (Persero) untuk melakukan persewaan tanah dengan hak pakai. Selain itu, Undang-undang nomor 1 Tahun 2004 ihwal Perbendaharaan Negara jua memberikan PT. Kereta api Indonesia (Persero) hak buat menyewakan 	

	<p>tanahnya menggunakan kondisi menjaga barang miliknya dan tidak memindahkannya kepada pihak lain.</p> <p>2. Sewa menyewa tanah pada kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang ialah perjanjian sewa menyewa perserorangan. Calon mitra yang ingin menyewa tanah PT. Kereta api Indonesia (Persero) harus melengkapi prosedur perjanjian sewa menyewa yang telah ditetapkan. Bentuk perjanjian tersebut ialah perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan. Analisis kontrak membagikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan undang-undang.</p> <p>3. Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah PT. Kereta api Indonesia (Persero) di tempat Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang ada beberapa pelanggaran di Pasal 3 dan Pasal 6 dalam buku panduan Perjanjian Kontrak Tanah Perumka. akibat asal pelanggaran tersebut dapat dilihat dalam Pasal 8 dari buku Perjanjian Kontrak Tanah Perumka dan dapat dihubungkan dengan hukum perdata mengenai wanprestasi dan berakhirnya masa sewa. Namun, dalam faktanya, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) hanya melakukan pembiaran namun tetap berkomunikasi dengan masyarakat mengenai tanah tersebut.</p>
Persamaan	Sama-sama memberikan informasi mengenai pemanfaat tanah milik PT KAI selain untuk perkereta apian
Perbedaan	Skripsi di atas hanya menjelaskan penyewaan yang bertujuan untuk pemukiman sedangkan yang saya angkat dalam kasus saya adalah menyewa untuk usaha
Kontribusi	Lembaga penegak hukum dan Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal memiliki peran penting dalam memastikan kejelasan status kepemilikan tanah. Selain itu, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) juga bertanggung jawab dalam menjaga asetnya berupa tanah atau lahan.

Sedangkan, penelitian ini merupakan:

Profil	Judul
<p>Ardiansyah Eka PRATAMA Fakultas Hukum Universitas Islam Malang 2023</p>	<p>PERIZINAN USAHA DISEPANJANG REL KERETA API (Studi Kasus di Kecamatan Blimbing, Kota Malang)</p>

ISU HUKUM
1. Bagaimana mekanisme perizinan usaha sepanjang rel kereta api di Kecamatan Blimbing, Kota Malang? 2. Apakah ada hambatan atau tantangan tertentu yang dihadapi oleh pelaku usaha dalam proses perizinan usaha di sepanjang rel kereta api?
NILAI KEBARUAN
Memeberi informasi yang mungkin selama ini belum banyak yang mngetahui bagaimana perizinan mendirikan usaha di sepanjang rel kereta api. Serta sebagai panduan baru untuk membuat skrispsi yang memiliki pembahasan serupa.

F. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah merujuk pada langkah-langkah penyelidikan sistematis yang bertujuan menemukan fakta, menguji hipotesis, atau merumuskan teori ilmiah. Fokus utama dari penelitian ilmiah adalah mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai alam, masyarakat, atau fenomena tertentu melalui penerapan metode ilmiah yang terstruktur dan terkendali.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris melibatkan pendekatan sistematis untuk menyelidiki masalah hukum dengan mengumpulkan data empiris dari fakta-fakta yang dapat diamati secara langsung, dengan tujuan memahami dan menganalisis implikasi hukum dari fenomena yang diamati.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan suatu metode penelitian hukum yang memadukan analisis hukum dengan pemahaman mendalam terhadap

faktor-faktor sosial yang memengaruhi pembentukan, pelaksanaan, dan dampak dari peraturan hukum.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang saya pilih, yaitu:

Tempat usaha di sepanjang Jl. Karya Timur No.02, RW.02, Purwantoro, Kec. Blimbing, Kota Malang

4. Jenis dan sumber data

Adapun sumber data yang saya gunakan, yaitu:

1. Data Primer

Pada penelitian ini, saya mengandalkan sumber data primer yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden, survei kuesioner, dan observasi lapangan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan langsung terkait dengan pengalaman mereka.

2. Data Sekunder

Dalam penelitian ini, saya menggabungkan sumber data sekunder dari studi sebelumnya, undang-undang yang terkait, jurnal hukum, dan publikasi ilmiah untuk mendukung analisis saya terhadap kasus yang diangkat.

Teknik Pengumpulan Data

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang saya gunakan untuk mengumpulkan data untuk bahan kajian saya, yaitu:

1) Pengumpulan Data Primer

- a) Dalam rangka mengumpulkan data primer mengenai izin usaha di sepanjang rel kereta api, saya melakukan wawancara langsung dengan

pemilik usaha dan instansi terkait, seperti pemerintah daerah dan otoritas kereta api, untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang proses perizinan, tantangan yang dihadapi, dan peraturan yang berlaku di lokasi-lokasi bisnis sepanjang jalur kereta api.

- b) Selain itu mengumpulkan data observasi mengenai izin usaha di sepanjang rel kereta api, saya melakukan pengamatan lapangan secara langsung untuk mencatat proses pemberian izin, perizinan yang terkait, serta faktor-faktor terkait lainnya yang dapat memengaruhi operasional bisnis di wilayah tersebut.

2) Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder mengenai izin usaha di sepanjang rel kereta api dilakukan melalui studi literatur yang mencakup peraturan pemerintah terkait, laporan industri, dan dokumentasi resmi yang telah diterbitkan oleh otoritas terkait, guna mendapatkan pemahaman mendalam mengenai regulasi dan persyaratan izin yang berlaku di wilayah tersebut.

6. Teknik Analisis Data

Berdasarkan hasil penelitian saya, penelitian ini menggunakan metode analisis data yang umumnya dikenal sebagai deskriptif kualitatif. Metode ini melibatkan analisis yang menjelaskan atau menggambarkan aspek-aspek yang ditemui dalam penelitian, kemudian merumuskan simpulan dan menyajikan data sesuai dengan temuan lapangan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk meningkatkan obyektivitas dan mempermudah pemahaman terkait penelitian ini, penulisan penelitian ini telah disusun sesuai dengan format penyusunan skripsi. Sehingga, struktur penulisan skripsi dapat diorganisir secara sistematis seperti yang dijelaskan berikut ini

BAB I PENDAHULUAN

Bagian ini memberikan gambaran umum tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metodologi penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan. Pendahuluan ini bertujuan untuk memperkenalkan topik penelitian kepada pembaca.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori-teori, penelitian-penelitian terdahulu, dan kerangka pemikiran yang relevan dengan topik penelitian. Tinjauan pustaka ini membantu membangun landasan teori dan memperluas pemahaman terhadap masalah penelitian, termasuk penjelasan tentang izin, pengertian izin usaha, dan definisi usaha.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini mempresentasikan hasil penelitian dan menjelaskan perbandingan dengan rumusan masalah. Pembahasan terfokus pada mekanisme perizina usaha di sepanjang rel kereta api. Data yang terkumpul dianalisis secara sistematis dan dibahas dengan metode yang relevan, dengan hasil penelitian disajikan dalam bentuk grafik, tabel, atau narasi terstruktur.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyajikan kesimpulan dari temuan penting hasil penelitian dan memberikan jawaban terhadap rumusan masalah. Selain itu, juga disertakan saran-saran sebagai rekomendasi untuk penelitian selanjutnya atau pemecahan masalah yang diteliti. Dengan mengikuti sistematika penulisan ini, diharapkan penelitian ini dapat disusun secara terstruktur, mudah dipahami oleh pembaca, dan tetap mempertahankan obyektivitas dalam penyajian informasi.



BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Pengaturan Perizinan Usaha Di Sepanjang Rel Kereta Api

Kesimpulannya, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian melarang pendirian bangunan di ruang milik jalur kereta api dan menetapkan sanksi pidana atau denda bagi pelanggar. Jalur kereta api hanya boleh digunakan untuk angkutan kereta api. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman melarang pendirian hunian di bantaran rel dengan sanksi pidana bagi pelanggar. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2009 di Kota Malang mengatur perizinan usaha di sepanjang rel kereta api, tetapi perlu penyempurnaan untuk jenis usaha dan prosedur perizinannya.

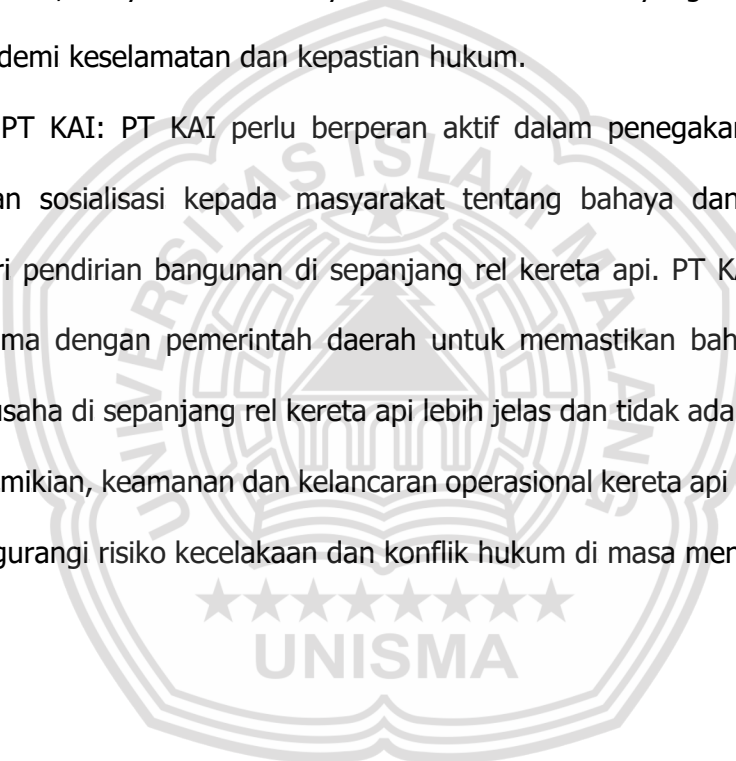
2. Akibat Hukum dari Legalitas Membangun Usaha di Sepanjang Rel Kereta Api

Pendirian bangunan di dekat rel kereta api melanggar Pasal 178 UU No. 23 Tahun 2007 dan Pasal 140 serta 157 UU No. 1 Tahun 2011, dengan sanksi penjara hingga 1 tahun atau denda. Penggunaan jalur kereta api selain untuk kepentingan kereta api dilarang oleh Pasal 199 UU No. 23 Tahun 2007 dengan sanksi penjara 3 bulan atau denda. PT KAI tidak wajib memberi ganti rugi jika terjadi kecelakaan di area bangunan tanpa izin. Pemerintah kota tidak dapat memberikan izin usaha di wilayah milik PT KAI. Meskipun pernah ada kebijaksanaan ganti rugi di Malang, pelanggaran tetap dikenai sanksi.

B. SARAN

Untuk Masyarakat: Masyarakat yang membuka usaha di sepanjang rel kereta api harus menyadari bahwa pendirian bangunan di ruang milik jalur kereta api melanggar Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pelanggaran ini dapat dikenai sanksi pidana atau denda. Selain itu, penggunaan jalur kereta api selain untuk kepentingan kereta api dilarang keras. Oleh karena itu, masyarakat sebaiknya mencari lokasi usaha yang tidak melanggar peraturan demi keselamatan dan kepastian hukum.

Untuk PT KAI: PT KAI perlu berperan aktif dalam penegakan hukum dan memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang bahaya dan konsekuensi hukum dari pendirian bangunan di sepanjang rel kereta api. PT KAI juga dapat bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk memastikan bahwa peraturan perizinan usaha di sepanjang rel kereta api lebih jelas dan tidak ada celah hukum. Dengan demikian, keamanan dan kelancaran operasional kereta api dapat terjaga, serta mengurangi risiko kecelakaan dan konflik hukum di masa mendatang.



DAFTAR PUSTAKA

- Abid Zamzami, Pelaksanaan Fungsi Hukum Administrasi Negara...205
- Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke 9, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 23.
- Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. Diakses 2 Maret 2022, melalui <https://kbbi.web.id/>.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok
- Fahik, Theofilus Dionisius Sanga. ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB MASYARAKAT BERMUKIM DI SEMPADAN REL KERETA API JL. BATANG HARI-JL. KARYA TIMUR, KECAMATAN BLIMBING KOTA MALANG. Diss. ITN MALANG, 2023.
- Fahik, Theofilus Dionisius Sanga. ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB MASYARAKAT BERMUKIM DI SEMPADAN REL KERETA API JL. BATANG HARI-JL. KARYA TIMUR, KECAMATAN BLIMBING KOTA MALANG. Diss. ITN MALANG, 2023.
- Julius Sembiring, Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara, Edisi Revisi, Cetakan ke 2 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h.10.
- Konversi adalah perubahan pemilikan atas suatu benda, tanah, dan sebagainya (Def.2). Kamus
- Lasaiba, Mohammad Amin. "Perkotaan dalam Perspektif Kemiskinan, Permukiman Kumuh dan Urban Heat Island (Suatu Telaah Literatur)." GEOFORUM Jurnal Geografi dan Pendidikan Feografi 1.2 (2022): 63-72.
- Lifiani Patriana Bhakti, Dyana, S. H. Harun, and S. H. Kelik Wardiono. Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres). Diss. UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA, 2018.
- Lutfi Efendi, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, (Bayumedia Sakti Group, Marbun dan Mahfud, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, (Liberty, Yogyakarta: 1987), Hal. 27.
- Muta'ali, Luthfi, and Arif Rahman Nugroho. Permukiman kumuh di Indonesia dari masa ke masa: perkembangan program penanganan. UGM PRESS, 2019.
- N.M. dan J.M.J.M. ten berge, "Pengantar Hukum Perizinan", disunting oleh Philippus

Noverina, Mita. "Fenomena urbanisasi dan kebijakan penyediaan perumahan dan permukiman di perkotaan Indonesia." *Masyarakat Indonesia* 36.2 (2017): 103-124.

Okny Nasrul, Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga, *Kanun Jurnal Ilmu*.

Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, (Yuridika, Surabaya: 1993). Hal. 2.

Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), h. 8.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (UII Press, Yogyakarta: 2003). Hal. 158

Ulfah Fauziah, dkk., *Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Penanaman Modal...* 111

Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), h.2.
Zubaidah, Siti, and Irvan Arif Kurniawan. "PERTUMBUHAN PERKAMPUNGAN KUMUH DI INDONESIA." *JURNAL ILMIAH ILMU ADMINISTRASI* 12.2 (2022): 74-â.

<https://lergirstra.ird/berrirta/perntirngnya-perrirziran-usaha>

<https://malangkota.bps.go.ird/irndircator/12/51/1/jumlah-pernduduk-mernurut-kerlompok-umur-dan-jernirs-kerlamirn-dir-kota-malang.html>

<https://smersta.kermernkopukm.go.ird/nerws/jernirs-irzirn-usaha-yang-ada-dir-irndonersira>

<https://www.hukumonlirner.com/berrirta/a/dasar-hukum--objerk--dan-perlaksanaan-oss-rba-lt63d24er85d4040>

