

TESIS

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN TEMPAT TINGGAL
YANG BERDIRI DI ATAS SEMPADAN REL KERETA API
DARI PRAMBANAN KE SOLO
(TINJAUAN DARI SUDUT TEORI Keadilan dan KEMANFAATAN)**



DEWI BUDIARTI

No. Mhs.: 205203182

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022**

TESIS
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN TEMPAT TINGGAL
YANG BERDIRI DI ATAS SEMPADAN REL KERETA API
DARI PRAMBANAN KE SOLO
(TINJAUAN DARI SUDUT TEORI KEADILAN DAN KEMANFAATAN)



DEWI BUDIARTI

No. Mhs.: 205203182

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Dewi Budiarti
Nomor Mahasiswa : 205203182
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN
TEMPAT TINGGAL YANG BERDIRI DI ATAS
SEMPADAN REL KERETA API DARI PRAMBANAN
KE SOLO (TINJAUAN DARI SUDUT TEORI
Keadilan dan Kemanfaatan)**

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda Tangan

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

13/12/2022

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

.....

.....



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Dewi Budiarti
Nomor Mahasiswa : 205203182
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN
TEMPAT TINGGAL YANG BERDIRI DI ATAS
SEMPADAN REL KERETA API DARI PRAMBANAN
KE SOLO (TINJAUAN DARI SUDUT TEORI
KEADILAN DAN KEMANFAATAN)**

Dewan Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum	19/2/2023	
Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum	12/2/2023	
Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M.	12/2/2023	

Ketua Program Studi

Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M.

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum**



Dr. Y. Suci Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dewi Budiarti
Nomor Mahasiswa : 205203182
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN TEMPAT TINGGAL
YANG BERDIRI DI ATAS SEMPADAN REL KERETA API DARI
PRAMBANAN KE SOLO (TINJAUAN DARI SUDUT TEORI KEADILAN
DAN KEMANFAATAN)”**

Merupakan hasil karya pribadi dari penulis dan bukan merupakan plagiasi, baik sebagian tulisan atau seluruhnya, dari karya tulis/ilmiah orang lain. Apabila kemudian hari terbukti bahwa terdapat hasil plagiasi dari karya tulis/ilmiah orang lain, penulis bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 12 Desember 2022

Yang memberikan pernyataan,



Dewi Budiarti

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN TEMPAT TINGGAL YANG BERDIRI DI ATAS SEMPADAN REL KERETA API DARI PRAMBANAN KE SOLO (TINJAUAN DARI SUDUT TEORI KEADILAN DAN KEMANFAATAN)”. Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai derajat sarjana strata dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini, penulis tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M. Eng., Ph.D., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;

3. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M., selaku Penguji Tesis dan Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan bimbingan dan arahan bagi perbaikan tesis ini;
4. Bapak Dr. D Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu guna memberikan bimbingan, saran, petunjuk dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Civitas Akademik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan dengan baik;
6. Bapak Muhamad Nur Hamzah selaku Manager Hukum PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 6 Yogyakarta, beserta seluruh jajaran atas dukungan dan diperkenankannya penulis sehingga dapat melaukan penelitian di kantor PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 6 Yogyakarta;
7. Keluargaku tercinta H. Budi Susilo (alm), Hj. Sugiarti, Angga Yudha Perwira dan Muhammad Dimas Arifin yang selalu memberi semangat, doa, kasih sayang, kesabaran, dukungan, perhatian, serta motivasi untuk menyelesaikan Tesis ini;

8. Untuk Buyung, Risca, Dinda, Elia, Yasmin, Okta, Putri, Abel, Opi, Novi, Sahnaz, Yuli, Maulida, Diana yang telah setia memberi dukungan, semangat, canda tawa dan motivasi disaat penulis jenuh dalam mengerjakan Tesis ini;
9. Seluruh teman-teman Magister Hukum yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang menjadi rekan kuliah selama menempuh pendidikan dan berjuang bersama meraih gelar Magister Hukum.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna karenanya penulis dengan senang hati menerima saran dan kritik yang berguna bagi penyempurnaan tesis ini. Penulis juga memohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam kalimat atau penggunaan kata yang kurang tepat dan kurang berkenan di hati para pembaca. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca sebagai pengetahuan tambahan mengenai hukum pengelolaan sumber daya alam.

Yogyakarta, 12 Desember 2022

Penulis



Dewi Budiarti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN TESIS	ii
PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
INTISARI	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
F. Batasan Konsep	14
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Yuridis	17
B. Bangunan Tempat Tinggal	18
1. Sejarah Perkembangan Bangunan Tempat Tinggal	18
2. Tinjauan tentang Bangunan Tempat Tinggal	21
C. Garis Sempadan Rel Kereta Api	30

D. Kereta Api dari Prambanan ke Solo.....	33
E. Landasan Teori.....	36
1. Teori Keadilan	36
2. Teori Kemanfaatan.....	41
3. Teori Kepastian Hukum.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	47
A. Jenis Penelitian.....	47
B. Sumber Data.....	47
C. Pengumpulan Data.....	51
D. Pendekatan.....	52
E. Metode Analisis Data.....	53
F. Proses Berfikir	57
BAB IV PEMBAHASAN.....	58
A. Ketentuan Hukum terhadap Bangunan Tempat Tinggal yang Berdiri di Atas Sempadan Rel Kereta Api dari Prambanan ke Solo (Tinjauan dari Sudut Teori Keadilan dan Teori Kemanfaatan)	58
B. Upaya PT Kereta Api Indonesia dalam Melakukan Pengawasan terhadap Bangunan Tempat Tinggal yang Berdiri di Atas Sempadan Rel Kereta Api dari Prambanan ke Solo (Tinjauan dari Sudut Teori Keadilan dan Teori Kemanfaatan).....	78
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

INTISARI

Tesis ini berjudul “Tinjauan Yuridis terhadap Bangunan Tempat Tinggal yang Berdiri di Atas Sempadan Rel Kereta Api dari Prambanan ke Solo (Tinjauan dari Sudut Teori Keadilan dan kemanfaatan)”. Tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji ketentuan hukum terhadap bangunan tempat tinggal yang berdiri di atas sempadan rel kereta api serta untuk mengetahui upaya yang dilakukan dalam melakukan pengawasan terhadap bangunan yang berdiri di atas sempadan rel kereta api. Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Sumber data berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan studi pustaka dan wawancara. Proses berpikir induktif dengan menjabarkan sebuah kesimpulan. Teori keadilan dan kemanfaatan digunakan sebagai pisau analisis dalam mengkaji hasil penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretapiaan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang tentang Garis Sempadan mengenai larangan untuk mendirikan bangunan tempat tinggal di atas sempadan rel kereta api. Upaya pengawasan yang dilakukan adalah melakukan pengawasan terhadap bangunan atau tumbuhan yang dinilai dapat membahayakan keselamatan kereta api.

Kata kunci: Sempadan rel, Kereta api, Bangunan tempat tinggal, Teori keadilan, Teori kemanfaatan.

ABSTRACT

The title of this thesis is "Judicial Review of Residential Buildings Situated on the Railroad Border from Prambanan to Solo (Overview from the Perspective of Justice and Benefit)". This thesis seeks to investigate and analyze the legislative provisions for residential buildings that stand on a railroad boundary, as well as the measures undertaken to supervise such constructions. This study is normative in nature. The data source consists of secondary data comprising of both primary and secondary legal texts with a literature-based and interview-based data collection methods. The analysis was done through the inductive process which reached a conclusion. In reviewing research data, the principle of justice and expediency is utilized as an analysis. This study's findings follow that Law Number 23 of 2007 pertaining to Railways, Law Number 1 of 2011 pertaining to Housing and Residential Areas, and Regional Regulations of Central Java Province Number 9 of 2013 pertaining to Border Lines prohibit the construction of residential buildings on railroad tracks have not been met. Buildings and plants deemed to endanger the safety of the train are inspected as part of the monitoring process.

Keywords: railroads, residential structures, the justice theory and the benefit theory.

