

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Negara telah memberikan hak warga negaranya, termasuk hak menguasai. Negara telah menetapkan bahwa terdapat berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut juga dengan tanah dalam kaitannya dengan hak-hak tersebut. Gagasan mendasar tentang hak menguasai tanah oleh negara dapat ditemukan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi:

“Negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya. Sumber daya tersebut digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Hak atas tanah ini dapat diberikan kepada orang perorangan dan dimiliki oleh mereka sendiri atau bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum. Kamus Besar Bahasa Indonesia Depdiknas 2008: Menurut 1612), tanah adalah sebagai berikut.

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. Keadaan bumi di suatu tempat,
3. Permukaan bumi yang diberi batas,
4. Daratan,

5. Permukaan bumi yang terbatas yang diduduki oleh suatu bangsa yang diperintah oleh suatu negara atau yang menjadi wilayah negara,
6. Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai sesuatu (pasir, naol, cadas, dsb),
7. Dasar (warna, cat, dsb).

Rakyat dapat memiliki hak atas tanah yang dimilikinya berkat hak penguasaan negara. Banyak orang yang membangun rumah dengan memanfaatkan hak milik tersebut. Hak atas tanah untuk pembangunan perumahan dapat digunakan untuk membangun rumah tunggal, rumah petak, atau rumah susun di atas tanah tersebut. Hak atas tanah adalah:

- a) Hak milik;
- b) Hak guna bangunan atas tanah negara;
- c) Hak guna bangunan atas hak pengelolaan; dan
- d) Hak pakai di atas tanah negara.

Selain pangan dan sandang, perumahan merupakan salah satu kebutuhan sosial yang sangat penting. Rumah lebih dari sekedar tempat untuk memenuhi kebutuhan seseorang; itu juga berperan dalam pengembangan karakter dan kepribadian seseorang, meningkatkan kualitas hidup seseorang dan mempertahankan mata pencaharian seseorang (Urip Santoso, 2014: 2). Dari segi kehidupan sosial, tempat tinggal merupakan tanda yang memenuhi syarat untuk hidup layak. (Eddy Marek Leks, 2013:27)

Kawasan perkotaan menjadi salah satu dari sekian banyak pilihan masyarakat untuk tempat tinggal dan bersosialisasi. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal, antara lain kemiskinan, standar hidup yang rendah, kurangnya fasilitas di pedesaan, dan kurangnya kesempatan kerja. (Millary Agung Widiawaty, 2020:9)

Berbagai proses perubahan yang saling berhubungan terlibat dalam pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan. Faktor demografi, teknologi, ekonomi, sosial, politik, budaya, dan lingkungan semuanya berperan dalam proses pertumbuhan dan pembangunan. Kepadatan dan intensitas kawasan perkotaan lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan sekitarnya sebagai akibat dari peningkatan konsentrasi penduduk dan aktivitas secara simultan di kawasan perkotaan. (Fadjar Hari Mardiansjah dan Paramita Rahayu, 2019:91)

Kebutuhan akan sarana dan prasarana meningkat seiring dengan jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan, khususnya perumahan, yang selalu meningkat pesat (Bambang Panudju, 1999:1). Data Badan Pusat Statistik tentang proporsi rumah tangga berstatus kepemilikan dan kontrak/sewa menurut luas tempat tinggal tahun 2019-2021 menunjukkan bahwa di perkotaan, kepemilikan rumah dengan status kepemilikan pribadi meningkat setiap tahunnya, sedangkan kepemilikan rumah dengan status kontrak atau sewa statusnya menurun setiap tahunnya.

Meningkatnya permintaan perumahan telah memperlambat laju pembangunan perumahan formal karena kurangnya infrastruktur perkotaan

(seperti jalan, air, drainase, dan listrik) dan kelangkaan lahan yang semakin meningkat. Hal ini juga didukung oleh mahalnya harga tanah di perkotaan yang mendorong masyarakat untuk tinggal di wilayah yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dan membangun rumah di atas tanah ilegal seperti bantaran sungai dan di sepanjang bantaran sungai. perkeretaapian ( 2018:2)  
Dyana Lifiani Patriana Bhakti

Hunian ilegal atau yang sering disebut dengan pemukiman liar yang dimaksud adalah struktur yang dibangun di sepanjang batas rel kereta api. Lahan atau tanah tempat dibangunnya rumah tersebut adalah milik PT Kereta Api Indonesia (PT KAI). Ini berfungsi sebagai area cadangan untuk pengembangan di masa depan dan berfungsi sebagai pelindung badan kereta jika terjadi kerusakan atau gangguan. Akibat perubahan fungsi lahan yang telah ditetapkan, hal tersebut berdampak negatif, menimbulkan berbagai masalah dan kerusakan pada badan jalan rel serta kurangnya rasa aman bagi masyarakat yang tinggal di bangunan-bangunan di sekitar sempadan rel kereta api.

Pasal 178 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian mengatur bahwa dilarang mendirikan bangunan di sekitar sempadan jalan rel:

“Konstruksi bangunan, dinding, menanam pohon tinggi, mendirikan pagar, tanggul, dan struktur lainnya, serta menempatkan benda di rel yang dapat menghalangi pandangan bebas atau membahayakan keselamatan perjalanan kereta api, semuanya dilarang.”

serta pada Pasal 140 dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menetapkan bahwa:

“Adalah melanggar hukum bagi siapa pun untuk membangun rumah, pemukiman, atau bangunan lain di daerah di mana ada risiko kerusakan barang atau orang.”

Perbatasan rel kereta api, kawasan kolong jembatan, kawasan Jalur Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Kawasan Sempadan Sungai (DSS), kawasan rawan bencana, dan kawasan khusus seperti kawasan militer merupakan contoh lokasi yang berisiko.

Ketentuan yang telah ditetapkan belum berfungsi secara optimal. Kurangnya sosialisasi dan pengawasan oleh pemerintah dan PT KAI terhadap ketentuan tersebut, serta kurangnya pemahaman pemilik rumah terhadap ketentuan yang telah ditetapkan.

Kereta api sendiri adalah sarana yang memanfaatkan gerak, dan dapat berjalan sendiri atau bersama-sama dengan sarana perkeretaapian lainnya. Kemampuan perkeretaapian untuk mengangkut baik orang maupun barang dalam jumlah banyak setiap kali melakukan perjalanan merupakan salah satu keistimewaan dan keunggulannya sebagai moda transportasi. Hemat ruang dan energi, dengan faktor keamanan tinggi, polusi rendah, dan efisiensi tinggi untuk digunakan sebagai transportasi jarak jauh dan perkotaan.

Segi kapasitas dan keandalannya, kereta api memiliki keuntungan untuk perjalanan yang melibatkan komuter (kereta kota), karena membutuhkan ketepatan waktu, membuat kereta sangat andal dalam situasi

ini. Dengan memperhatikan kuantitas dan kualitas transportasi, masyarakat perkotaan menjadi berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan transportasinya.

PT Kereta Api Indonesia (PT KAI), satu-satunya operator kereta api, bertanggung jawab atas semua operasi yang berhubungan dengan kereta api. Salah satu wilayah operasional KA terbesar di Indonesia ini dilayani oleh KA Prambanan Solo yang dioperasikan oleh PT KAI Daerah Operasi 6 (DAOP 6). Stasiun Tugu, Stasiun Lempuyangan, Stasiun Solo Balapan, Stasiun Purwosari, dan Stasiun Solo Jebres termasuk yang utama di enam kawasan operasi ini.

Pertumbuhan angkutan perkeretaapian nasional diharapkan dapat menjadi moda angkutan penumpang dan barang yang ideal untuk memenuhi kebutuhan transportasi masyarakat perkotaan dan lebih terintegrasi secara efisien dengan moda transportasi lainnya sehingga dapat menjadi motor penggerak pembangunan. ekonomi nasional.

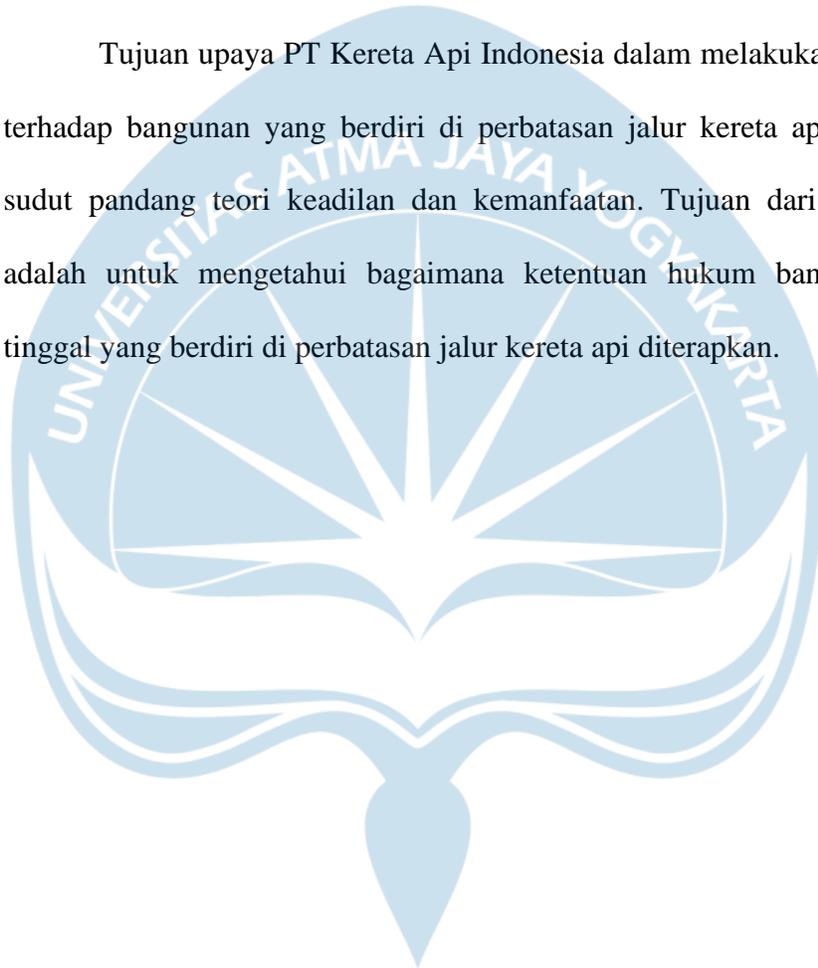
## **B. Rumusan Masalah**

- 1) Bagaimana ketentuan hukum terhadap bangunan tempat tinggal yang berdiri di atas sempadan rel kereta api dari Prambanan ke Solo (Tinjauan dari sudut teori keadilan dan kemanfaatan)?
- 2) Bagaimana 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 kemanfaatan)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan upaya PT Kereta Api Indonesia dalam melakukan pengawasan terhadap bangunan yang berdiri di perbatasan jalur kereta api ditinjau dari sudut pandang teori keadilan dan kemanfaatan. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum bangunan tempat tinggal yang berdiri di perbatasan jalur kereta api diterapkan.



## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis upaya PT Kereta Api Indonesia untuk mengawasi bangunan yang berdiri di perbatasan rel kereta api, khususnya di perbatasan rel kereta api dari Prambanan hingga Solo ditinjau dari teori keadilan dan kemanfaatan dikaji dalam penelitian ini untuk pengembangan ilmu hukum secara umum. dan perkembangan di bidang hukum tata ruang, khususnya dalam kebijakan yang mengatur bangunan tempat tinggal yang berdiri di perbatasan jalur kereta api.

### **2. Manfaat Praktis**

#### **a. Bagi penulis**

Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang mendalam kepada penulis tentang kebijakan dan upaya pengawasan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait untuk mengatur bangunan tempat tinggal yang berada di perbatasan jalur kereta api, serta pembaca penulisan hukum ini, khususnya civitas akademika di Almamater penulis, Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

b. Bagi pihak-pihak terkait

Penulisan hukum ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi bagi masyarakat umum yang mencari informasi tentang peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang telah diberlakukan. Sekaligus diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah atau PT Kereta Api Indonesia agar dapat mensosialisasikan dan mengawal pelaksanaan undang-undang tersebut. sudah selesai.

**E. Keaslian Penelitian**

Penulisan hukum 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)”** merupakan hasil karya penulis, bukan hasil menjiplak skripsi yang telah ditulis sebelumnya. Dalam hal ini, penulis mengkaji teori keadilan dan kemanfaatan melalui tinjauan yuridis terhadap bangunan tempat tinggal di perbatasan jalur kereta api antara Prambanan dan Solo. Inilah yang membedakan penyusunan undang-undang ini dengan penyusunan undang-undang sebelumnya. Beberapa penulis antara lain:

1) Satria Data Pambudi dari Program Studi Magister Hukum Universitas Islam Indonesia pada tahun 2009, menulis dengan judul penelitian **“Perlindungan Hukum terhadap Konsumen pada Jasa Layanan Angkutan Kereta Api”**.

Dengan mengajukan rumusan masalah yaitu Seberapa amankah hak hukum pelanggan saat menggunakan jasa transportasi kereta api? Tindakan hukum apa yang dapat dilakukan untuk menjamin perlindungan hukum konsumen dalam angkutan kereta api?

Adapun hasil dari penulisan hukum penulis adalah sebagai berikut.

- a. Penelitian ini memeriksa apakah perlindungan hukum penumpang kereta api belum dimanfaatkan secara maksimal.
- b. Membentuk dan diperlukan beberapa solusi dan modifikasi untuk memberikan perlindungan hukum bagi pelanggan jasa angkutan kereta api. Secara khusus perkeretaapian harus dilaksanakan dengan peningkatan sarana dan prasarana serta peningkatan kualitas sumber daya manusia, aspek regulasi dan kebijakan yang membantu pengembangan sistem perlindungan hukum konsumen yang komprehensif. Diharapkan aspek

konsumen akan lebih proaktif dan kritis terhadap segala kerugian.

Letak perbedaan dengan penelitian di atas, secara khusus melakukan kajian yuridis terhadap bangunan tempat tinggal yang terletak di sempadan rel kereta api, khususnya sempadan rel kereta api antara Prambanan dan Solo, ditinjau dari teori keadilan dan teori kemanfaatan.

- 2) DYANA LIFIANI PATRIANA BHAKTI dari Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta pada tahun 2018, menulis dengan judul penelitian “**Kereta dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)**”. Dengan mengedepankan rumusan masalah yaitu, apa nama rumah di rel kereta api Desa Jebres tersebut? Bagaimana strategi penertiban perumahan di Desa Jebres di bantaran rel kereta api?

Adapun hasil dari penulisan hukum penulis adalah sebagai berikut.

- a. Bantaran rel kereta api yang area yang digunakan warga untuk membangun pemukiman berfungsi untuk menjaga keamanan dan kelancaran kereta api.
- b. Kebijakan penertiban kawasan permukiman sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2017

tentang “Penanganan Dampak Sosial Dalam Rangka Penyediaan Lahan Proyek Strategis Nasional” dengan membangun proyek Jalur Ganda (double track) dinilai belum menjamin kepastian hukum masyarakat terdampak. perlindungan.

Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada tinjauan yuridis penulis serta rumusan masalah pertama dan kedua, yaitu ketentuan hukum dan upaya yang dilakukan oleh PT Kereta Api Indonesia untuk mengawasi bangunan tempat tinggal di perbatasan rel kereta api antara Prambanan dan Solo, yang dikaji dari teori keadilan dan teori kemanfaatan.

- 3) EVAYANI dari Program Studi Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin Makassar pada tahun 2021, menulis dengan judul penelitian “**Analisis Ganti Kerugian atas Tanah dalam Pembangunan Jalur Rel Kereta Api di Kabupaten Barru**”. dengan mengajukan rumusan masalah: Bagaimana mekanisme ganti rugi pembangunan rel KA Kabupaten Barru? Bagaimana sistem hukum Kabupaten Baru melindungi mereka yang menolak membayar tanah yang digunakan dalam pembangunan jalur kereta api?

Adapun hasil dari penulisan hukum penulis adalah sebagai berikut.

- a. Mekanisme kompensasi sengaja digunakan untuk pembebasan tanah kepentingan umum di Kabupaten Barru. Namun dalam proses musyawarah, dimana musyawarah merupakan kegiatan musyawarah bersama dan hanya menyampaikan besarnya ganti rugi secara lengkap yang memuat rincian perkiraan harga tanah yang dihitung oleh penilai, hal ini tidak sesuai dengan pengertian musyawarah. diri.
- b. Perlindungan hukum salah satu bentuk pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak merupakan perlindungan hukum yang sebenarnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. kepada masyarakat yang menolak ganti rugi adalah jaminan bagi masyarakat untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri. Namun, hal itu tidak terjadi karena tim penilai menentukan besaran ganti rugi tanpa melibatkan masyarakat secara langsung.

Fokus masalah yang diangkat oleh kedua penulis berbeda dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian tentang tinjauan yuridis ketentuan hukum dan memaparkan upaya-upaya yang dilakukan oleh PT Kereta Api Indonesia, khususnya Daerah Operasi 6, untuk melakukan pengawasan bangunan pemukiman di atas perbatasan. kereta api.

#### **F. Batasan Konsep**

Berdasarkan judul rencana penulisan ini, maka batasan konsepnya, antara lain:

1. Tinjauan yuridis adalah menurut hukum atau dari segi hukum (Kamus Hukum).
2. Bangunan tempat tinggal (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman), rumah atau bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pengembangan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, dan aset bagi pemiliknya, semuanya dianggap sebagai kawasan hunian.
3. Sempadan rel kereta api adalah batas ruang utilitas, ruang properti, dan ruang kontrol kereta api masing-masing di kanan dan kiri; Sedangkan kawasan sempadan rel kereta api adalah kawasan

sepanjang jalur rel kereta api yang dibatasi oleh ruang manfaat jalan (RUWASJA), ruang kendali jalan (RUWASJA), dan ruang milik jalan (RUMIJA) (Jawa Tengah). Perda Provinsi 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Perda Provinsi Jawa Tengah 11 Tahun 2004 Tentang Garis Batas).

4. Kereta api dari Prambanan ke Solo adalah kereta api antar kota yang memiliki rute dari Yogyakarta ke Solo sebagai tujuan akhirnya (PT Kereta Api Indonesia).

#### **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab. Sub-bab dalam setiap bab memberikan penjelasan yang berkaitan dengan pembahasan. Struktur umum penulisan hukum ini adalah sebagai berikut.

1. BAB I PENDAHULUAN, berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian.
2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN TEORI, yaitu mencakup tinjauan hukum yang mencakup pengertian tinjauan hukum; bangunan tempat tinggal, meliputi gambaran umum bangunan tempat tinggal dan sejarah perkembangannya dari masa pra hingga pasca kemerdekaan; garis sempadan rel kereta api dengan gambaran umum garis sempadan rel kereta api; sejarah kereta api dari Prambanan ke Solo yaitu kereta api dari Prambanan ke Solo;

selain landasan teori yang digunakan, yang meliputi teori kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum.

3. BAB III METODE PENELITIAN, berisi jenis penelitian, bahan/materi/data yang telah dikumpulkan, alat, metode analisis data dan penarikan kesimpulan.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN, berisi hasil penelitian tentang tinjauan yuridis terhadap bangunan tempat tinggal yang berdiri di atas sempadan rel kereta api dari Prambanan ke Solo yang ditinjau dari sudut teori keadilan dan teori kemanfaatan.

5. BAB V PENUTUP, berisi kesimpulan dan saran.

