

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Yuridis

Tinjauan digambarkan sebagai sebuah usaha yang menunjukkan pola-pola secara konsisten dalam data dengan hasil analisis yang dapat dipelajari, diterjemahkan dan memiliki arti (Surayin, 2005:10). Kamus Bahasa Indonesia memberikan tinjauan itu adalah sebagai hasil meninjau, pandangan, pendapat (sudah menyelidiki, mempelajari) (Pusat Bahasa, 2008:1713).

Yuridis dalam Kamus Bahasa Indonesia adalah menurut hukum, secara hukum (Pusat Bahasa, 2008:1821). Kamus hukum mengartikan yuridis sebagai menurut hukum atau dari segi hukum, yang berasal dari kata “*yuridisch*” (M. Marwan dan Jimmy P, 2009:651). Hukum yang dimaksud tersebut adalah suatu aturan yang bersifat mengikat bagi semua orang dimana hukum tersebut berlaku (Ratnawati, 2010:13). Dapat disimpulkan bahwa tinjauan yuridis merupakan suatu pendapat atau pandangan yang berasal dari segi hukum yang memiliki arti hukum dan disahkan oleh pemerintah.

B. Bangunan Tempat Tinggal

1. Sejarah Perkembangan Bangunan Tempat Tinggal

a. Pra Kemerdekaan

Sebelum kemerdekaan, Kebijakan Perumahan dan Permukiman Nasional Indonesia masih terbatas pada penyediaan perumahan untuk: Perbaikan lingkungan yang berkaitan dengan kesehatan, rumah sewa, dan pegawai negeri sipil. Sementara itu, *Burgerlijke Woningsregeling* tahun 1934 digunakan untuk lebih jauh melaksanakan kebijakan perumahan dan permukiman masyarakat. *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aaneming van Openbare Werken in Indie* 1941 dan *Indische Comptabiliteits Wet* juga digunakan untuk mengimplementasikan kebijakan ini. Departemen *Van Verkeer en Waterstaat*, yang bertanggung jawab atas perumahan umum (*Volkshuivering*) dan bangunan/rumah negara, bertanggung jawab untuk menerapkan ketentuan ini. Sementara itu pada masa Jepang masalah perumahan ditangani oleh “Doboku” yang merupakan lembaga pengganti *Departement Vab Verkeer en Waterstaat*.

Pemerintah kolonial mengatur pola pemukiman Indonesia saat itu. Itu dibangun dengan pola biasa pada saat itu, mengikuti pola perumahan Eropa. Masyarakat biasa biasanya hidup dalam pola pemukiman yang tidak teratur, miskin, dan tanpa layanan. Sebenarnya, ini adalah rencana kolonial untuk merusak lingkungan. Kondisi

masyarakat kemungkinan besar akan menderita akibat kondisi lingkungan yang kurang baik. Setelah itu, program bertajuk "gilded getto" dengan maksud mengubah tata letak permukiman warga untuk meningkatkan ketertiban dan kebersihan. Pada saat itu, tujuan pemerintah adalah membangun perumahan yang lebih baik, lebih terjangkau, dan diproduksi secara massal dengan harapan dapat mengurangi keinginan rakyat Indonesia untuk merdeka. Karena Perang Dunia II, program ini tidak pernah selesai pada saat itu. Saat itu, banyak rumah yang kosong dan digunakan sebagai pangkalan tempur.

b. Setelah Merdeka

Setelah itu, pada tahun 1947, dibentuk Kementerian Pekerjaan Umum dan Perhubungan yang antara lain membidangi perumahan pada tingkat "Balai Rumah Tangga", selanjutnya mengembangkan kebijakan yang telah ada pada awal kemerdekaan Indonesia. dari Inggris pada tahun 1945.

1) Masa Orde Lama

Pada tahun 1955 dengan kerjasama dengan PBB di Bandung di bentuk pusat perumahan negara tropis dibentuk Regional Housing Center yang menyelidiki masalah permukiman. Lembaga ini kemudian berkembang menjadi DPMB (Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan) lalu dirubah

menjadi LPMB (Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan). Dari lembaga inilah menghasilkan prototipe-prototipe perumahan yang ada di Indonesia juga material bahan bangunan untuk perumahan yang kemudian direalisasikan pada masa orde baru oleh setiap PELITA dan oleh PERUMNAS.

LPMB pada tahun 1984 berubah nama menjadi Puslitbangkim dibawah naungan Departemen PU, setelah sebelumnya sempat berganti nama menjadi Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan (DPMB). Sementara itu Perumnas didirikan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 29 tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1988 dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah no. 15 tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioneer dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

2) Masa Orde Baru

PELITA I (1969-1974) masalah perumahan dan permukiman telah lebih jelas terdapat pada Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN). Masalah perumahan dan permukiman di Indonesia pada saat ini ditandai oleh adanya keadaan tempat tinggal serta lingkungan yang pada umumnya jauh dari

memenuhi syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Karena setiap tahapan Pembangunan Lima Tahun (PELITA), perhatian pemerintah terhadap pembangunan semakin meningkat.

3) Program Perumahan Rakyat

Karena perumahan merupakan kebutuhan dasar dan berperan penting dalam meningkatkan dinamika sosial, produktivitas kerja, dan stabilitas sosial, penanganan masalah perumahan dapat membantu proses pembangunan secara keseluruhan. Terciptanya jumlah rumah yang cukup dalam lingkungan yang sehat dan terpenuhinya kebutuhan masyarakat yang sehat dan kuat merupakan tujuan pembangunan perumahan rakyat dan dalam jangkauan daya beli masyarakat umum.

2. Tinjauan tentang Bangunan Tempat Tinggal

Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal (Pusat Bahasa, 2008:1323). Pengertian rumah juga dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang berbunyi:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Selain itu, undang-undang ini memberikan penjelasan mengenai pengertian perumahan, yaitu kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman perkotaan dan perdesaan serta dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas hukum sebagai hasil upaya penyediaan sarana. penghidupan. Sedangkan permukiman adalah lingkungan tempat tinggal dengan beberapa unit rumah yang mendukung kegiatan fungsional lainnya di kawasan perkotaan atau perdesaan serta memiliki sarana, prasarana, dan utilitas umum.

Rumah juga dapat dilihat dari segi prosesnya, khususnya kegiatan-kegiatan yang terlibat dalam pembangunannya, yang meliputi pembangunan vertikal dan horizontal. Rumah sebagai proses, khususnya rumah sebagai sarana pengembangan diri manusia dan memajukan upaya peningkatan taraf hidup manusia sehingga tercipta individu-individu yang berkepribadian.

Kepemilikan bangunan tempat tinggal tidak semata-mata dapat didirikan atau dibangun di atas tanah dimana saja, melainkan diatur dalam kebijakan yang sudah ditetapkan oleh negara. Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memiliki tugas untuk memimpin dan mengatur kewenangan public bangsa Indonesia. Melalui hak menguasai negara, negara dapat mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Pada Pasal 2 ayat (2) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa kewenangan yang terkandung dalam hak menguasai negara adalah:

- 1) Mengatur dan mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan;
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki oleh subjek hukum atas tanah; dan
- 3) Mengatur hubungan masyarakat dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai negara, telah ditentukan hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta Badan Hukum.

Kekuasaan umum yang sifatnya umum, memberikan kepada pemegang hak atas tanah wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk badan bumi, air, dan ruang angkasa di atasnya, untuk kepentingan langsung yang berkaitan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas tertentu dan sesuai dengan kebijaksanaan hukum lainnya. . Ini adalah salah satu dari dua kewenangan yang dimiliki pemegang hak atas tanahnya. Kewenangan unik jenis kedua adalah kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak

atas tanahnya (Urip Santoso, 2005:87). Adanya pemberian wewenang atas pemberian hak atas tanah menunjukkan bahwa penggunaan tanah itu harus dibatasi oleh peraturan perundang-undangan; oleh karena itu, hak atas tanah hanya memberikan hak guna pakai atas tanah tersebut; properti lain di tanah tidak terpengaruh, yang mungkin dimanfaatkan. (1990, K. Wantjik Saleh, hlm. 15)

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang jumlahnya terbatas yang dapat diukur panjang dan lebarnya. Namun, hak memperluas kewenangan untuk menggunakan sumber daya untuk mencakup penggunaan bagian dari tubuh bawah permukaan bumi, serta air dan ruang di atasnya. (1999, Boedi Harsono, hlm. 18).

Hak atas tanah terdiri dari beberapa macam yang terkandung dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah yang dapat didirikan bangunan tempat tinggal di atasnya, yaitu sebagai berikut.

1) Hak Milik

Tanah dengan status hak milik dapat dipergunakan oleh pemiliknya untuk segala keperluan sepanjang tidak bertentangan dengan Rencana Pembangunan Daerah. Penggunaan dan penerapannya juga tidak dibatasi oleh waktu dan diwariskan. Setiap tanah yang dihaki harus didaftarkan ke

kantor pendaftaran tanah setempat untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut.

2) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah milik sendiri sampai dengan 30 tahun. Hak ini dapat berasal dari tanah milik perorangan atau badan hukum, maupun tanah negara. Hak ini juga dapat dijadikan sebagai jaminan hutang. (Soedharyo Soimin, 1993:21)

3) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan, memungut, dan menggunakan hasil bumi dari tanah milik negara atau milik pribadi. Pemakaian tanah dengan hak ini terbatas untuk tujuan diusahakan dan digunakan untuk tempat membangun sesuatu, seperti Gedung, tempat pariwisata, dan lain-lainnya. Hapusnya hak ini dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu yang sudah ditentukan dalam perjanjian, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau pemegang pengelolaan atau pemegang hak milik, dilepaskan secara sukarela oleh pemilik sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961; ditinggalkan; tanah hancur;

dan ketentuan Pasal 40 ayat (2). 1993, Soedharyo Soimin, hal. 17)

4) Hak Sewa

Hak sewa jika seseorang membayar pemilik tanah sejumlah sewa, mereka berhak menggunakannya untuk keperluan bangunan.

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman (RP3KP) yang menjadi pedoman penyelenggaraan perumahan dan permukiman berdasarkan rencana tata ruang yang ada, menjadi landasan bagi kebijakan pembangunan dan pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia. Ada tiga kategori di mana perumahan dan permukiman diimplementasikan, yaitu:

1) Kebijakan Pembangunan Perumahan Baru

Pembangunan ini didasarkan pada penambahan penduduk alami Tergantung pada jumlah unit yang dibutuhkan setiap tahunnya, pembangunan perumahan baru memerlukan penggunaan lahan untuk lokasinya. Pembangunan rumah bisa horizontal atau vertikal, tetapi di perkotaan, pembangunan vertikal lebih diutamakan. Juga diantisipasi secara luas bahwa pemerintah akan menyediakan rumah bagi lebih banyak orang berpenghasilan rendah.

Dengan menyediakan ready stock bagi yang mampu membelinya, pengembangan dapat dilakukan secara formal (pemerintah, swasta, atau developer). Sebagai hasil pengembangan swadaya, individu dapat membangun rumah sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan mereka sendiri. Rencana tata ruang wilayah yang sudah ada harus tetap mengikuti kedua cara tersebut.

2) Kebijakan Pembangunan Kembali

Kebijakan ini untuk perumahan atau bangunan permukiman yang sudah ada namun semakin parah dan berubah menjadi kumuh. Permukiman kumuh dapat dijumpai di kawasan legal atau bisa disebut kumuh, dan perambah adalah orang yang tinggal di bangunan di atas tanah ilegal. Penggusuran akan dilakukan terhadap squatters, yaitu permukiman yang berdiri di kawasan liar yang berdampak negatif bagi penghuninya, sedangkan kebijakan slums cenderung tidak diikuti karena lokasinya sudah berada di kawasan yang tepat. Warga yang permukimannya terkena penggusuran wajib menerima perumahan dari pemerintah.

3) Kebijakan untuk kawasan tertentu

Kawasan tertentu adalah kawasan yang peruntukannya lebih condong pada fungsinya, seperti kawasan pariwisata,

perdagangan, Pendidikan, pertambangan, dan sebagainya, namun di kawasan tersebut terdapat fungsi untuk perumahan. Pembangunan perumahan di kawasan tertentu tersebut diharapkan untuk dapat meningkatkan kuantitas dan kualitas untuk mendukung pengembangan wilayah tertentu tersebut. (Sunarti, 2019:124-125)

Larangan membangun di kawasan pemukiman juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di tempat yang berpotensi menimbulkan bahaya. Ketentuan tersebut diatur pada Pasal 140, yang menegaskan bahwa:

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

Larangan mendirikan bangunan tempat tinggal dalam penulisan ini berfokuskan kepada permukiman liar atau *squatter area*. Permukiman liar merupakan kawasan pemukiman di kota yang dibangun di atas tanah kosong "liar" milik swasta dan pemerintah tanpa izin untuk membangun gedung di sana.

Ada dua faktor yang berkontribusi terhadap berkembangnya permukiman liar di kawasan perkotaan. Faktor pertama disebabkan oleh invasi, yaitu ketika sekelompok orang dengan cepat mengambil alih suatu wilayah. Masyarakat yang terkena dampak banjir, gempa

bumi, gunung meletus, dan bencana alam lainnya terpaksa mengungsi akibat faktor ini, yang berakibat pada faktor ini. Padahal kawasan tersebut tidak diperuntukkan untuk pemukiman, namun aksi tersebut dilakukan dalam jumlah yang banyak dan menempati kawasan atau kawasan yang aman.

Faktor kedua adalah infiltrasi, yaitu perpindahan individu dari pedesaan ke perkotaan dengan sendirinya dan dengan cara yang relatif lambat. Hal ini terjadi akibat adanya dorongan dan minat, serta rendahnya akses, terbatasnya kesempatan kerja, serta pelayanan dan fasilitas. Karena kondisi ekonomi yang rendah, orang-orang ini tinggal di daerah yang dekat dengan lapangan kerja dan mendirikan bangunan tanpa izin di tanah kosong.

Permukiman liar ini memberikan dampak negatif bagi tata ruang kota, karena mengakibatkan degradasi lingkungan hidup dan lingkungan sosial. Degradasi lingkungan hidup ditandai dengan penurunan yang terjadi pada kualitas lingkungan hidup, yang mengakibatkan berkurangnya ruang terbuka hijau, drainase yang buruk, sirkulasi udara yang terganggu dan penurunan tingkat Kesehatan masyarakat.

Degradasi lingkungan hidup ditandai dengan menurunnya kualitas sosial kehidupan di komunitas permukiman liar, yang

mengakibatkan meningkatnya kriminalitas di kawasan tersebut dan bertambahnya pengemis di kawasan tersebut.

C. Garis Sempadan Rel Kereta Api

Garis sempadan adalah batas terluar pengamanan yang ditarik dari jarak tertentu yang sejajar dengan tepian sungai, tepian kanal di kaki tanggul, tepian danau, waduk, mata air, sungai pasang surut, tepi pantai, batas jalan, batas terluar tepi kepala jembatan, dan sejajar dengan sisi manfaat ruang kereta api.

Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis batas minimum yang memisahkan tanah dan bangunan dengan tanah lainnya, seperti jalan raya, jaringan tegangan tinggi, rel kereta api, taman umum, laut, tepian sungai, dan bangunan di dekatnya. GSB juga menentukan jarak antara bangunan dan area lain, yang diatur oleh undang-undang setempat.

Garis sempadan jalur kereta api adalah batas sisi kanan dan kiri ruang manfaat, ruang milik dan ruang pengawasan jalur kereta api, sedangkan suatu kawasan sepanjang jalur kereta api yang dibatasi oleh batas luar milik jalan (RUMIJA), ruang manfaat jalan (RUMAJA), dan ruang kendali jalan (RUWASJA) dikenal sebagai kawasan sempadan jalan kereta api. Definisi sebelumnya dapat ditemukan dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9

Tahun 2013 tentang Perubahan Garis Batas dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004.

Pasal 37 dan Pasal 42 dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian, menjelaskan bahwa sebagai berikut.

Pasal 37:

“(1) Jalan rel, bidang-bidang tanah di kiri dan kanan jalan rel, serta ruang-ruang di kiri, kanan, atas, dan bawah yang digunakan untuk membangun jalan rel dan ditempati oleh sarana pengoperasian jalan rel dan bangunan penunjang lainnya merupakan sarana yang berguna. ruang jalur kereta api.

(2) Jalan rel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada:

- a. pada permukaan tanah;
- b. di bawah permukaan tanah; dan
- c. di atas permukaan tanah.”

Pasal 42:

“(1) Sebidang tanah di kiri dan kanan ruang yang berguna untuk jalur kereta api, yang digunakan untuk melindungi konstruksi jalan kereta api, adalah ruang milik jalan kereta api.

(2) Ruang jalur kereta api di luar ruang manfaat jalur kereta api dapat digunakan untuk keperluan lain dengan izin pemilik jalur, dengan ketentuan tidak membangun jalur kereta api atau fasilitas pengoperasian kereta api.”

Undang-Undang ini juga memberikan penjelasan mengenai Pasal 42 ayat (1) bahwa batas jalur kereta api didefinisikan sebagai ruang di sisi kiri dan kanan ruang yang dapat digunakan oleh jalur kereta api, yang lebarnya harus minimal 6 meter.

Hal ini juga diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Garis Batas atas

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 11 Tahun 2004. Hal itu tertuang dalam Pasal 62 ayat (1) yang menunjukkan bahwa:

“Ditetapkan garis batas bangunan ke rel kereta api berjarak sembilan meter dari batas kawasan ke jalur kereta api terdekat.”



D. Kereta Api dari Prambanan ke Solo

Sejak 1960-an hingga akhir 1970-an, jalur Yogya-Solo awalnya dilayani oleh KA komuter. KRD pertama di Indonesia diberi nama "Kuda Putih" karena logo kuda di jendela pengemudi. Tidak ada lagi kereta komuter yang menghubungkan kedua kota tersebut setelah White Horse gulung tikar (tahun 1980-an).

Pada 20 Mei 1994, KA Prameks Solo–Yogyakarta kembali (PP) diluncurkan untuk pertama kalinya. Dengan biaya 2000 rupiah, KA tersebut hanya menggunakan empat KA kelas bisnis yang ditarik dengan lokomotif diesel. Rangkaian ini menggunakan kereta api yang hanya beroperasi pada malam hari dan merupakan bagian dari kereta api Senja Utama Solo. Awalnya, kereta api hanya berputar sekali dalam sehari. Jadwal keberangkatan dan fasilitas KA Prameks mengalami sejumlah perubahan selama pengoperasiannya. Gerbong eksekutif dengan tarif 5.000 rupiah juga ditambahkan ke rangkaian ini untuk jangka waktu singkat.

Pada masa angkutan Lebaran 1998, manajemen PT KA (Persero) mengubah rangkaian KA yang ditarik lokomotif menjadi tiga set KRD (kereta diesel) setelah pola pemberangkatan diubah menjadi lima kali sehari sebagai jawaban atas keinginan masyarakat pelanggan. Namun, KA Prameks kerap mengalami kerusakan yang menyebabkan keterlambatan karena KRD seri ini dinilai sudah tua

(diproduksi tahun 1980-an). Akhirnya, pada 1 Maret 2006, manajemen PT KA dan Ditjen Perkeretaapian Kementerian Perhubungan menambah satu set armada Prameks berupa prototipe pertama KRDE dari PT Inka Madiun. Serial pertama yang tayang di Indonesia adalah serial ini.

KRDE ini merupakan modifikasi dari KRL buatan BN/Holec ("*BelgienNederland-Holland Electric*"), Perusahaan kereta api Belanda-Belgia, Belgia, dimodifikasi oleh PT INKA menggunakan mesin diesel sebagai pengganti sumber daya. Satu unit kereta api bermesin diesel (KDE), satu unit kereta co-trailer, dua unit kabin trailer, dan satu unit trailer dengan kabin masinis masing-masing melengkapi lima unit kereta api Prameks seri KRDE. KRDE diberi kode KDE-3, dan itu berarti KRDE kelas ekonomi. Total perjalanan KA Prameks pulang pergi telah ditambah tujuh kali sejak 13 Maret 2006. PT KA Daop VI Yogyakarta mulai mengoperasikan uji coba KA Prameks Yogyakarta-Kutoarjo-Solo Balapan PP dengan pola dua kali operasi pada 15 Oktober 2007, bersamaan dengan beroperasinya rel ganda jalur Yogyakarta-Kutoarjo pada 29 September 2007. Hal itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan masyarakat Kulonprogo dan Purworejo. perjalanan setiap hari.

Pola pengoperasian KA Prameks Solo-Yogyakarta berubah dari tujuh kali PP menjadi sepuluh kali PP sejak pemberlakuan KRDE

dua rangkaian pada 16 Februari 2008 di Stasiun Solo Balapan. Sementara itu, pola pengoperasian KA Prameks Solo-Yogyakarta mengalami perubahan dari empat kali PP menjadi tujuh kali PP. Sebagai bagian dari sistem transportasi terpadu Yogyakarta yang menghubungkan kereta api, pesawat terbang, dan sarana transportasi umum darat (bus TransJogja dan taksi), kereta api ini juga berhenti di Stasiun Maguwo (Bandara Adisucipto).

Pada saat ini ada telah dikembangkannya Kereta rel listrik atau KRL Yogyakarta-Solo yang sudah mulai beroperasi secara normal pada 10 Februari 2021 setelah selesainya uji coba, yang direncanakan hingga 7 Februari 2021. Pengoperasian ini secara bertahap akan menggantikan Prambanan Ekspres (Prameks) yang beroperasi di lintas tersebut. Pembangunan listrik aliran atas (LAA) untuk mendukung KRL ini telah dimulai sejak tahun 2011 dalam bentuk detail engineering design (DED) elektrifikasi.

Konstruksi elektrifikasi ini diawali dengan trase Yogyakarta-Klaten lalu tujuh tahun kemudian, di tahun 2020, tahap konstruksi dilanjutkan untuk segmen Klaten-Solo Balapan. KRL Yogyakarta-Solo akan melintasi beberapa stasiun, yaitu Stasiun Yogyakarta, Stasiun Lempuyangan, Stasiun Maguwo, Stasiun Klaten, Stasiun Purwosari dan Stasiun Solo Balapan.

E. Teori yang digunakan

1. Teori Keadilan

Kamus Bahasa Indonesia mengartikan keadilan yang berasal dari kata adil yaitu sebagai hal perbuatan, perlakuan dan sebagainya yang adil atau sama berat tidak berat sebelah serta tidak sewenang-wenang. (Departemen Pendidikan Indonesia, 2008:12)

Keadilan merupakan suatu konsep yang bersifat relative. Dimana ketika satu orang merasa itu adil, namun belum tentu orang lain menganggap itu adil. Di mana skala keadilan diakui, tuntutan seseorang untuk berbuat adil harus sejalan dengan ketertiban umum. Di setiap lokasi, skala keadilan sangat bervariasi. Masyarakat menentukan skala sepenuhnya sesuai dengan tatanan sosial yang berlaku dalam masyarakat itu. (M. Agus Santoso, 2014:85)

Pancasila sebagai dasar negara memberikan gambaran keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia, khususnya keadilan sosial. Tujuan hidup bersama dituangkan dalam lima nilai sila. Keadilan ini dilandasi dan dijiwai oleh hakikat keadilan manusia, yaitu keadilan dalam hubungan antara manusia dengan Tuhan maupun antara manusia dengan dirinya sendiri, manusia lain, masyarakat, dan negara.

Dalam bukunya *Nichomachea's Ethics*, Aristoteles membahas pandangannya tentang keadilan, menyatakan bahwa kepatuhan terhadap hukum—baik tertulis maupun tidak tertulis—adalah

keadilan. Dengan kata lain, keadilan adalah kebajikan umum. Selain keutamaan umum Aristoteles, Theo Huijbers membahas konsep keadilan Aristoteles sebagai keutamaan moral khusus yang terkait dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, seperti membangun hubungan yang harmonis dan mencapai keseimbangan antara dua pihak. Kesamaan dalam jumlah dan proporsi adalah metrik yang digunakan untuk mengevaluasi keseimbangan ini. Ini disebabkan oleh fakta bahwa Aristoteles memahami keadilan sebagai kesetaraan. Setiap manusia setara dengan satu unit dalam kesamaan numerik. Misalnya, setiap orang diperlakukan sama oleh hukum. Memberi setiap orang apa yang pantas mereka dapatkan sebanding dengan kemampuan dan prestasi mereka adalah kesetaraan proporsional. 2015, Hyronimus Rhiti, hal. 241)

Thomas Hobbes memberikan penjelasan mengenai apabila suatu perbuatan keadilan didasarkan atas kesepakatan yang telah dicapai, maka dapat dianggap adil. Menurut pernyataan ini, keadilan atau rasa keadilan hanya dapat dicapai apabila kedua belah pihak yang berjanji mencapai kata sepakat. Perjanjian ini diartikan secara luas, tidak hanya sebagai salah satu antara dua pihak mengadakan sewa, kontrak bisnis, atau jenis perjanjian lainnya. Namun, perjanjian ini juga menetapkan bahwa hakim dan terdakwa akan mengambil keputusan, serta bahwa peraturan perundang-undangan akan

mengutamakan kepentingan umum di atas kepentingan salah satu pihak. Tahun 2017, Muhammad Syukri Albani Nasution: 217-218)

Keadilan memiliki hubungan erat dengan hukum, beberapa bahkan berpendapat bahwa keadilan dan hukum harus hidup berdampingan agar hukum benar-benar ada. Hal ini terjadi karena rasa keadilan masyarakat merupakan tujuan dari hukum. Karena keadilan mencakup pengertian mendasar tentang suatu sistem hukum, maka harus didasarkan pada asas-asas umum tertentu. Suatu tatanan hukum tidak dapat terbentuk dengan cara demikian tanpa memperhatikan keadilan. Prinsip-prinsip tersebut adalah prinsip-prinsip yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara. Mereka juga keyakinan sosial tentang hidup yang adil karena negara dan hukum ingin semua orang bahagia. (M. Agus Santoso, 2014:91)

Dalam bukunya "*A Theory of Justice*", John Rawls menjelaskan bahwa kebenaran dalam sistem pemikiran dan keadilan dalam institusi sosial adalah kebajikan (virtues) pertama. John Rawls berpendapat bahwa prinsip kebebasan sangat penting untuk mewujudkan keadilan (Rawls, 1999:3). Rawls berpendapat bahwa konstitusi harus dan dapat membatasi kebebasan, meskipun pada kenyataannya ia memberikan penekanan khusus pada konsep kebebasan. Akibatnya, diperlukan konstitusi yang sah. Hanya negara-negara demokratis yang memiliki konstitusi yang adil dan netral ini.

Pembatasan ini, sebaliknya, hanya dapat dibenarkan jika penerapan beberapa kebebasan benar-benar mengancam semua kebebasan sebagai suatu sistem, jika pembatasan dianggap penting untuk kebaikan bersama, dan jika digunakan untuk memenuhi kepentingan minimal kelompok yang kurang beruntung. (Lindra Darnela, 2020)

Rawls mengemukakan bahwa *liberty* harus dibedakan dengan *the worth of liberty*. Ini menunjukkan bahwa meskipun setiap orang memiliki hak yang sama atas kebebasan, tidak semua orang membayar harga yang sama untuk itu. Rawls juga setuju dengan gagasan Utilitarian Klasik bahwa kelompok yang paling tidak beruntung atau paling tidak beruntung dalam masyarakat, seperti mereka yang kurang cerdas dan kreatif, tidak berhak atas tingkat kebebasan yang sama dengan mereka yang lebih cerdas. Selama “keahlian” tersebut tidak merugikan mereka yang kurang cerdas dan kurang beruntung, maka kesempatan yang tersedia bagi mereka yang relatif lebih cerdas juga berhak mendapatkan keuntungan yang lebih besar, dan akibatnya mereka berhak mendapatkan keuntungan yang lebih besar. Konsep keadilan diferensial sebenarnya tercermin dalam perbedaan ini. Dengan prinsip keadilan diferensial, Rawls bertujuan untuk memberikan kesempatan sebanyak-banyaknya kepada setiap orang yang mengejar apa yang dianggapnya pantas bagi dirinya sebagai manusia. Ia juga memastikan bahwa mereka yang beruntung

secara langsung tetap memiliki kesempatan untuk memenuhi kepentingan minimalnya tanpa merugikan mereka, sehingga membuat mereka lebih beruntung dan membuka peluang bagi diri mereka sendiri. Karena setiap orang memiliki perbedaan mendasar yang tidak dapat diabaikan, ada variasi dalam tingkat pemenuhan kepentingan setiap orang. Oleh karena itu, keadilan tidak berarti persamaan (tingkat di mana kepentingan terpenuhi), melainkan keadilan di mana semua pihak mencari keuntungan bersama. Dengan kata lain, Rawls ingin mengatakan bahwa ketimpangan memiliki tempat dalam prinsip perbedaan, tetapi ketimpangan tidak selalu berarti ketidakadilan. (John Rawls, 1999:251-257).

Teori keadilan dapat menunjukkan dalam melakukan pengawasan yang dilakukan oleh PT Kereta Api Indonesia mengenai banyaknya bangunan tempat tinggal yang didirikan di atas sempadan rel kereta api dapat dilakukan atau diberikan sebuah upaya bagi masyarakat untuk memberikan rasa keamanan bagi penghuni dan tidak membahayakan penghuni yang memiliki perbaikan dapat dilakukan untuk kesejahteraan mereka yang tinggal di bangunan tempat tinggal di atas batas rel kereta api.

Dalam hal ini asas keadilan berupaya mengatur penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk mencapai

tertib hukum pertanahan, tata usaha, penggunaan, dan pemeliharaan lingkungan.

2. Teori Kemanfaatan

Sutjipto Rahardjo menjelaskan bahwa pembentukan peraturan hukum didasarkan pada asas-asas hukum. Menurut Satjipto Rahardjo (2012), asas hukum ini dapat dipandang sebagai “jantung” peraturan hukum. Dalam Sudikno Mertokusumo, Mochtar Kusumaatmadja, ketertiban merupakan tujuan utama dan utama dari hukum. Kebutuhan akan ketertiban adalah kebutuhan mendasar bagi masyarakat manusia yang tertib. Keadilan, yang bervariasi dalam ruang lingkup dan isi tergantung pada masyarakat dan periode waktu, merupakan tujuan lain dari hukum. (Sudikno Mertokusumo, 2010:46)

Suatu asas hukum diperlukan untuk memahami suatu aturan hukum. Menurut buku Karl Larenz *Methodenlehre der Rechtswissenschaft*, “asas hukum adalah tindakan hukum etis yang memberikan arah dalam pembentukan hukum.” Akibatnya, “asas hukum” dapat dikatakan sebagai jembatan antara pandangan etis masyarakat dengan peraturan hukum yang mengandung cita-cita sosial. Dewa Gede Atmaja, 2018:146) Gagasan utama pembentukan negara hukum adalah untuk menciptakan kepastian hukum—kejelasan tentang negara hukum. Gustav Radbruch memperkenalkannya dalam

bukunya "Einführung in die Rechtswissenschaften". Dijelaskan bahwa ada tiga nilai fundamental dalam hukum, yaitu:

- 1) Keadilan (*Gerechtigkeit*),
- 2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*),
- 3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*). (Satjipto Rahadjo, 2012:19)

Aliran Utilitarianisme juga menjelaskan bahwa tujuan hukum adalah untuk membantu sebanyak mungkin orang. Karena kebahagiaan adalah definisi dari manfaat ini, menentukan apakah suatu hukum itu adil atau baik tergantung pada apakah itu membuat orang bahagia atau tidak. Dapat diartikan bahwa tujuan dari undang-undang itu sendiri yaitu untuk memberikan kebahagiaan yang sebesar-besarnya kepada masyarakat harus selalu diperhatikan dalam penyusunan dokumen hukum atau peraturan perundang-undangan.

Menurut Jeremy Bentham, tujuan hukum adalah memberikan jaminan kebahagiaan kepada individu kemudian kepada orang banyak, "*the greatest happiness of the greatest number*". Kebahagiaan tersebut dapat diwujudkan apabila perundang-undangan mencakup 4 (empat) kriteria, yaitu:

- 1) *To provide subsistence*, yaitu untuk memberi nafkah hidup,
- 2) *To provide abundance*, yaitu untuk memberikan nafkah makanan berlimpah,

- 3) *To provide security*, yang bermakna untuk memberikan perlindungan, dan
- 4) *To attain equity*, yaitu untuk mencapai persamaan. (Besar, 2016)

Karena hukum ditujukan untuk manusia, maka masyarakat berharap pelaksanaan atau penegakannya menimbulkan keresahan masyarakat karena diantisipasi akan menuai keuntungan. Masyarakat juga menginginkan agar nilai-nilai keadilan ikut diperhitungkan ketika hukum ditindak atau ditegakkan. (Sutrisno, dkk., 2020:173)

Teori kemanfaatan hukum dapat menunjukkan bahwa bangunan yang berdiri di sempadan rel dapat memberikan dampak negatif yang membahayakan penghuninya, serta dapat memberikan gambaran bahwa permukiman yang berdiri di sempadan rel itu memiliki tingkat yang rendah dalam membawa atau memberikan kemanfaatan dalam penggunaan tanah.

Penggunaan tanah adalah upaya manusia untuk memenuhi kebutuhan tertentu dalam hidup dengan memanfaatkan lingkungan alam, dan keberhasilannya Dalam kebanyakan kasus, penggunaan lahan digunakan untuk mendorong penggunaan lahan saat ini. Akibatnya, penggunaan lahan dapat dipahami sebagai proses penggunaan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhan seseorang pada satu titik waktu. Karena aktivitas manusia bersifat dinamis,

penelitian sering berfokus pada perubahan kualitatif dan kuantitatif dalam penggunaan lahan atau hal lain yang memengaruhi lahan. (Su Ritohardoyo,2013)

Jenis penggunaan lahan yang pertama adalah penggunaan lahan yang berkaitan dengan potensi alamnya, seperti kesuburan tanah untuk pertanian atau perkebunan atau kandungan mineral atau adanya endapan mineral di bawah permukaan untuk pertambangan atau industri. Kedua, penggunaan lahan dalam kaitannya dengan penggunaan ruang pembangunan. Jenis pemanfaatan ini tidak secara langsung memanfaatkan potensi alam lahan; melainkan ditentukan oleh hubungan spasial yang dimilikinya dengan peruntukan lain yang sudah ada, seperti tersedianya infrastruktur dan fasilitas umum lainnya.

Penatagunaan tanah merupakan subsistem dari penataan ruang, sedangkan tata guna lahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan. Aspek terpenting dalam penataan ruang saat ini adalah tata guna lahan. Proses penyesuaian penggunaan dan penguasaan tanah untuk mewujudkan penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, yang meliputi perencanaan penggunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, dan pengendalian penggunaan tanah, terlepas dari apakah telah. Pengertian tata guna lahan ini sama dengan pola tata

guna lahan. dimiliki atau dikendalikan oleh individu dan badan hukum. (Sekolah Tinggi Pertanahann Nasional: 5)

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum dapat diartikan secara normatif apabila suatu peraturan mengatur secara jelas dan logis serta dibuat dan dilaksanakan dengan pasti. Kepastian hukum adalah berlakunya hukum yang tidak ambigu, abadi, konsisten, dan penerapannya tidak terpengaruh oleh keadaan subyektif. Kepastian hukum, menurut Utrecht, dapat dipikirkan dengan dua cara: sebagai adanya aturan umum yang membuat orang tahu tindakan apa yang bisa atau tidak bisa dilakukan dan sebagai perlindungan hukum terhadap kesewenang-wenangan pemerintah sebagai akibat dari aturan umum yang membuat orang tahu apa yang harus dilakukan. diperbolehkan. dilakukan oleh negara terhadap orang-orang atau yang dituntut atas mereka (Syahrani, 1999).

Kepastian hukum menjamin bahwa seseorang akan bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; jika tidak, seseorang tidak memiliki ketentuan standar untuk bertindak. Menurut Gustav Radbruch, salah satu tujuan hukum adalah kepastian. Hal itu terkait erat dengan kepastian hukum dalam tatanan kehidupan masyarakat. Kepastian hukum sejalan dengan sifat normatif ketentuan dan putusan

hakim. Kepastian hukum adalah praktek tatanan kehidupan yang jelas, teratur, konsisten, dan tidak dapat diubah yang tidak terpengaruh oleh keadaan subjektif pribadi. (Nur Agus Susanto, 2014)

Kepastian hukum adalah suatu hal (pernyataan), kondisi, atau ketentuan tertentu. Pada dasarnya, hukum harus akurat dan adil. Tentunya sebagai pedoman untuk bersikap adil dan bertingkah laku karena kode etik harus mendukung tatanan yang wajar. Hukum hanya dapat memenuhi tujuannya jika adil dan dilaksanakan dengan pasti. (Dominikus Rato, 2010:59)

Teori kepastian hukum dalam hal ini dapat digunakan untuk menunjukkan apakah apakah ada akibatnya jika tindakan masyarakat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku? Bangunan di sempadan rel kereta api telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.