PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL DI SEMPADAN REL KERETA API DI KECAMATAN BEKASI TIMUR

Diajukan oleh :

Azzah Muthiah

NPM	**:**	**210514367**
Program Studi	**:**	**Ilmu Hukum**
Program Kekhususan	**:**	**Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL DI SEMPADAN REL KERETA API DI KECAMATAN BEKASI TIMUR

Diajukan Oleh:

Azzah Muthiah

N P M : **210514367**

Program Studi : **Hukum**

Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing, **Tanggal** : **28 Februari 2025**

Maria Hutapea, S.H., M.Hum. **Tanda Tangan** :

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL DI SEMPADAN REL KERETA API DI KECAMATAN BEKASI TIMUR

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari	**: Rabu**
Tanggal	**: 12 Maret 2025**
Tempat	**: Ruang Pendadaran 3 Lt.II**

Susunan Tim Penguji **:** **Tanda Tangan**

Ketua **: Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

Sekretaris **: Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**

Anggota **: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta,

Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

MOTTO

“Tidaklah mungkin bagi matahari mengejar bulan dan malam pun tidak dapat mendahului siang. Masing-masing beredar pada garis edarnya.”
(QS. Yasin : 40)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Allah SWT atas segala rahmatNya, karuniaNya, dan petunjukNya yang tiada henti menjadikan skripsi ini bisa dituntaskan dengan baik. Semoga tiap usaha dan kerja keras yang dilaksanakan dalam proses penulisan skripsi ini mendapatkan keberkahan-Nya dan menjadi amal yang bermanfaat bagi penulis maupun orang lain.
2. Ibunda tercinta, Giyanti, terima kasih telah menjadi sosok yang tidak pernah lelah mendukung dan mendoakan di sepanjang langkah hidup penulis. Dengan segala cinta dan kasih sayangnya, memberi kekuatan dan motivasi yang membawa penulis hingga sampai pada titik ini. Terima kasih telah menjadi sosok terkuat yang pernah ada, meski ucapan terima kasih saja rasanya tak akan pernah cukup untuk menggambarkan betapa besar arti semua hal yang telah diberikan.
3. Ayahanda tercinta, Muhammad Syarif, terima kasih atas segala dukungannya, cinta, dan kasih sayangnya. Keringat, air mata, kerja keras, dan pengorbanan yang telah dicurahkan, menjadikan beliau sosok yang terus menginspirasi dalam hidup penulis. Tanpa mengenal lelah, tanpa menghiraukan panas dan hujan, serta tanpa mengenal siang dan malam, memberi segala perjuangan, alhasil mampu membawa penulis hingga sampai sejauh ini.
4. Kakak tercinta, Aziz Musyaffa, terima kasih atas semua pengertian, dukungan, serta saran yang diberinya. Menjadi sosok kakak yang suportif, meskipun terkadang menyebalkan, namun selalu menjadi sosok pendengar yang baik. Memberi motivasi dan bantuan yang tak ternilai, serta selalu menjadi tempat bersandar di masa-masa sulit dalam hidup penulis.
5. Sahabat-sahabat tersayang, Destri, Grace, Ameera, Suci, Syahrani, Mora, Vales, terima kasih telah berjuang bersama penulis. Lewat suka duka, canda tawa, serta menjadi tempat berkeluh kesah penulis. Tiap pertemuan pasti ada perpisahan, tapi persahabatan tidak ada akhirnya, tiap kenangan yang ada menjadi memori terbaik dalam hidup yang akan terus diingat.

6. Azzah Muthiah (penulis), Terima kasih telah sampai pada titik ini, atas ketegaran dalam menghadapi berbagai ujian dan rintangan yang ada dalam hidup. Meskipun banyak salah dan kurangnya, namun tiap pelajaran yang diperoleh sangat berarti, alhasil bisa evaluasi diri dan jadi pribadi yang lebih baik lagi. Kelak tiap langkah yang diambil kedepan dapat lebih bijaksana dan penuh dengan makna.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PENULISAN SKRIPSI i
HALAMAN PENGESAHAN ii
MOTTO iii
HALAMAN PERSEMBAHAN iv
DAFTAR ISI vi
KATA PENGANTAR viii
ABSTRAK x
ABSTRACT xi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN xii
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 8
D. Manfaat Penelitian 8
E. Keaslian Penelitian 9
F. Batasan Konsep 15
G. Metode Penelitian 16
H. Sistematika Penulisan Skripsi 19
BAB II 21
PEMBAHASAN 21
A. Tinjauan tentang Hak Milik 21
1. Pengertian Hak Milik 21
2. Subyek Hak Milik 21
3. Terjadinya Hak Milik 22
4. Tanda Bukti Hak Milik 23
5. Hapusnya Hak Milik 24
B. Tinjauan tentang Rumah Tinggal 25
1. Pengertian Rumah Tinggal 25
2. Fungsi Rumah Tinggal 25

3. Jenis dan Bentuk Rumah 25
C. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang 27
1. Pengertian Penatagunaan Tanah 27
2. Tujuan Penatagunaan Tanah 27
3. Asas-Asas Penatagunaan Tanah 28
4. Pokok-Pokok Penatagunaan Tanah 29
5. Model Penatagunaan Tanah 31
6. Pengertian Penataan Ruang 32
7. Tujuan Penataan Ruang 32
8. Asas-Asas Penataan Ruang 33
9. Klasifikasi Penataan Ruang 35
D. Tinjauan tentang PT Kereta Api Indonesia (Persero) 36
1. Pengertian PT Kereta Api Indonesia (Persero) 36
2. Tujuan PT Kereta Api Indonesia (Persero) 36
3. Visi dan Misi PT Kereta Api Indonesia (Persero) 37
E. Hasil Penelitian 37
1. Monografi Kota Bekasi, Kecamatan Bekasi Timur, dan Kelurahan Bekasi Jaya 37
2. Data Responden 42
3. Pelaksanaan Penggunaan Tanah untuk Rumah Tinggal di Sempadan Rel Kereta Api di Kecamatan Bekasi Timur 45
BAB III 55
PENUTUP 55
A. Kesimpulan 55
B. Saran 56
DAFTAR PUSTAKA 57
DAFTAR LAMPIRAN 61

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, berkah, dan karunia-Nya, alhasil penulis bisa menuntaskan skripsi ini. Skripsi ini disusun sebagai bagian dari persyaratan akademik guna memeroleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Adapun judul skripsi ini adalh "*Pelaksanaan Penggunaan Tanah sebagai Rumah Tinggal di Sempadan Rel Kereta Api di Kecamatan Bekasi Timur".*

Penulis sadar bahwasanya skripsi ini bisa tuntas dikarenakan berbagai bantuan, dukungan, dan motivasi yang diberikan oleh banyak elemen. Maka, penulis ingin berterima kasih banyak pada:

1. Allah SWT atas segala ridha, petunjuk, dan keberkahan-Nya, alhasil penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberi bimbingan dan arahan yang sangat berharga kepada penulis selama penulisan skripsi berlangsung.
4. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Skripsi, yang dengan tulus memberikan kritik dan saran yang sangat berharga, sehingga penulisan skripsi ini dapat diperbaiki, serta membantu dalam meningkatkan kualitas dan kedalaman analisis yang terkandung dalam skripsi ini.
5. Bapak G. Aryadi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberi bimbingan dan saran terkait rencana studi penulis selama masa perkuliahan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberi banyak ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa perkuliahan di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Seluruh staf Bagian Tata Usaha dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang sudah memberi berbagai bantuan kepada

penulis selama menjalani perkuliahan di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

8. Bapak Bambang Kristiyantoro, S.T., M.Si selaku narasumber dari Dinas Tata Ruang Kota Bekasi.
9. Bapak Aji Wicaksono selaku narasumber dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
10. Bapak Tohari selaku narasumber dari PT KAI Daop 1 Jakarta.
11. Kepada Ayah, Ibu, dan Kakak tercinta yang selalu memberi cinta, doa, kasih sayang dan dukungan kepada penulis.
12. Teman-teman dan sahabat yang selalu ada dan memberi semangat serta pengaruh positif kepada penulis selama masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini.
13. Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima kasih atas doa dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Akhir kata, penulis sadar bahwasanya dalam penulisan skripsi ini ada berbagai kesalahan dan kekurangannya, maka kritiknya dan sarannya penulis butuhkan agar skripsi ini bisa jadi lebih baik. Semoga skripsi ini memberi manfaat bagi pembaca serta berkontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 12 Maret 2025

Penulis,

Azzah Muthiah

ABSTRAK

Permasalahan di sempadan rel kereta api Kecamatan Bekasi Timur terjadi akibat urbanisasi, keterbatasan lahan, dan faktor ekonomi. Sehingga penelitian ini bertujuan menganalisis dan mengetahui pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di area tersebut serta mengkaji efektivitas regulasi dan kendala dalam implementasi penataan ruang. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan data primer dari survei, wawancara, dan observasi, serta data sekunder dari studi kepustakaan. Pengambilan sampel dilaksanakan secara random di Kelurahan Bekasijaya. Analisis data menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan hukum dan sosial, serta penarikan kesimpulan secara induktif dari data khusus untuk mengkaji implementasi regulasi terhadap penggunaan tanah di sepanjang rel kereta api.

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur bermasalah karena mayoritas pemilik tidak dapat memvalidasi kepemilikan sertifikat. Bangunan berdiri di area hijau yang melanggar aturan tata ruang dan Undang-Undang Perkeretaapian. Banyak bangunan berdiri sebelum regulasi berlaku atau akibat program PTSL. Bangunan umumnya tidak memiliki IMB/PBG. Penataan kembali harus melalui mekanisme sah, seperti pengadaan tanah atau ganti rugi, sementara PT KAI dapat menempuh jalur hukum atas sertifikat bermasalah.

Kata Kunci: Tanah, Rumah Tinggal, Rel Kereta Api

ABSTRACT

The issue of land use along the railway boundaries in East Bekasi District arises due to urbanisation, limited land availability, and economic factors. Therefore, this study aims to analyse and examine the implementation of land use for residential purposes in the area, as well as to assess the effectiveness of regulations and the challenges in spatial planning implementation. This research adopts an empirical legal method, using primary data from surveys, interviews, and observations, and secondary data from literature studies. Sampling was conducted randomly in Bekasijaya Subdistrict. Data analysis was carried out using a qualitative method with legal and social approaches, drawing inductive conclusions from specific data to evaluate the implementation of regulations regarding land use along railway tracks.

The findings indicate that the implementation of residential land use along the railway boundary in East Bekasi District is problematic, as most homeowners cannot validate land ownership certificates. The buildings stand in green zones, violating spatial planning rules and the Railway Law. Many were built prior to the enforcement of regulations or due to the government's PTSL programme. Most buildings lack Building Permits (IMB) or Building Approval (PBG). Reorganisation must follow legal mechanisms, such as land acquisition or fair compensation, while PT KAI may pursue legal action for problematic land certificates.

Keywords: *Land, Housing, Railway Tracks*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Penulis dengan ini menegaskan bahwasanya karya tulis ini sepenuhnya merupakan hasil orisinal penulis sendiri dan tidak meniru atau menjiplak karya pihak lain. Jika di kemudian hari terbukti bahwasanya penelitian ini mengandung unsur plagiasi atau duplikasi, penulis siap menerima konsekuensi akademik maupun hukum selaras dengan peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 12 Maret 2025

Penulis,

Azzah Muthiah