

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah ialah keperluan utama yang punya arti penting untuk manusia. Menjadi negara agraris, negara Indonesia banyak bergantung terhadap tanah. Tanah berperan sebagai kunci dalam mendukung perkembangan di berbagai aspek kehidupan manusia. Bukan cuma dalam bidang sosialnya, ekonominya, politiknya, atau budayanya saja. Tetapi juga sebagai tempat tinggal bagi manusia. Tanah merupakan permukaan bumi yang punya potensi signifikan untuk dimanfaatkan baik untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi maupun untuk kepentingan budaya yang bisa dikuasai oleh negara, masyarakat hukum adat, serta individu.¹ Negara memanfaatkan tanah sebagai sumber daya yang secara strategis untuk memaksimalkan manfaat agar dapat dirasakan oleh masyarakat dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan secara menyeluruh, memperbaiki kualitas hidup manusia, serta menciptakan lapangan pekerjaan. Bagi masyarakat hukum adat, tanah diyakini sebagai penguasaan yang sah atas lahan yang diperoleh lewat hak-hak adat yang mencerminkan hubungan mendalam antara masyarakat dan tanah yang penguasaannya menjadi simbol kekuatan, otonomi, serta keberlanjutan budaya yang diwariskan secara turun temurun. Sedangkan bagi individu atau perorangan dapat mencakup berbagai aspek, seperti perumahan, pertanian, serta pengembangan usaha yang punya tujuan untuk memenuhi keperluan pribadi serta meningkatkan kualitas hidup pemiliknya.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwasanya Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, maka hak menguasai negara

¹ M. Arba, 2021, *Hukum Agraria Indonesia.*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

terkandung dengan jelas dalam pasal tersebut. Negara mempunyai hak untuk membuat sebuah perencanaan, pengendalian pemilikan hak atas tanah dalam wilayah Indonesia. Selain itu negara juga berhak mengatur penguasaan atas tanah karena pada umumnya permasalahan dalam bidang pertanahan tak bisa dituntaskan sendiri oleh masyarakatnya. Alhasil, membutuhkan hak menguasai negara untuk melengkapi hak masyarakat atas tanah.² Kebijakan terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam Pasal 1 ayat (2). yang menyatakan bahwa Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Konsep “bumi” dalam Undang-Undang ini tidak hanya merujuk pada permukaan tanah, tetapi juga mencakup bagian dalam bumi hingga ke dasar perairan.

Negara punya kewenangan penuh dalam mengatur pemanfaatan tanah, yang bisa dialihkan pada personal ataupun badan hukum dalam bentuk hak atas tanah. Hak ini memberi wewenang kepada pemiliknya untuk memanfaatkan tanah selaras dengan ketentuan hukum, baik untuk kepentingan pribadi maupun publik. Dengan adanya hak ini, tanah dapat dipakai secara produktif, seperti membangun tempat tinggal, fasilitas ekonomi, atau infrastruktur sosial lainnya. Regulasi ini bertujuan agar tanah dikelola dengan baik, mencegah sengketa, serta memastikan pemanfaatannya memberi manfaat maksimal bagi masyarakat dan pembangunan nasional. Namun demikian, dalam praktiknya, pemanfaatan dan pengelolaan hak atas tanah tidak jarang menimbulkan berbagai persoalan, baik secara administratif maupun sosial. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang komprehensif dalam menangani permasalahan pertanahan. Dalam penyelesaian permasalahan di bidang pertanahan,

² Ni Luh Ariningsih Sari, 2021, “Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (Uupa) dan Konstitusi”, Jurnal Ganec Swara Vol. 15, No.1, Maret 2021, hlm. 992.

pemerintah tidak semata-mata berfokus pada aspek yuridis, melainkan juga mempertimbangkan spek hukum semata, tetapi juga mengedepankan prinsip kesejahteraan sosial, ketertiban umum, dan nilai-nilai kemanusiaan. Pendekatan ini bertujuan agar konflik di bidang pertanahan tidak berkembang menjadi persoalan yang lebih luas dan mengganggu stabilitas sosial serta menghambat pembangunan.³

Perencanaan Penatagunaan Tanah ditegaskan dalam Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria yang mewajibkan pemerintah untuk membuat sebuah rencana persediaan, peruntukkan, penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk keperluan masyarakat, bangsa, dan negara Indonesia. Tata guna tanah merujuk pada serangkaian proses yang bertujuan untuk mengatur dan mengelola penggunaan lahan secara optimal sebagai bagian dari upaya mendukung pembangunan nasional. Pengelolaan ini dilaksanakan agar pemanfaatan tanah dapat memenuhi kebutuhan negara, masyarakat, dan individu secara proporsional, mengingat keterbatasan ketersediaannya. Dengan perencanaan yang tepat, lahan dapat dimanfaatkan secara efisien guna menghasilkan manfaat maksimal dalam mendukung berbagai aspek pembangunan.⁴ Berdasar atas Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria maka dibentuk sebuah Undang-Undang terkait Penataan Ruang yang mempunyai tujuan guna mewujudkan sebuah ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan yang didasarkan pada wawasan nusantara dan ketahanan nasional demi terwujudnya keharmonisan, keterpaduan, serta perlindungan terhadap lingkungan seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 Undang-Undang No 26 tahun 2007 terkait Penataan Ruang. Namun, untuk mewujudkan misi penataan ruang dan penatagunaan tanah berdasar atas Undang-Undang bukanlah hal yang mudah. Mengingat pertumbuhan penduduk yang meningkat membuat pembangunan menjadi suatu hal yang

³ Adrian Sutedi, 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 393.

⁴ M. Arba, 2022, *Hukum tata ruang dan tata guna tanah: prinsip-prinsip hukum perencanaan penataan ruang dan penatagunaan tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 146.

tidak dapat dihindari. Banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal menyebabkan proses pembangunan terus berlangsung. Meningkatnya pembangunan di perkotaan mengakibatkan masyarakat mencari pekerjaan dan tempat tinggal ke kota-kota besar salah satunya Kota Bekasi. Itu disebabkan karena perkotaan menjadi punya daya tarik bagi sebagian besar masyarakat karena banyak dipakai sebagai kegiatan perekonomian, sosial, serta pemerintahan. Kondisi perkotaan tersebut memicu urbanisasi yang berlebihan alhasil menimbulkan banyak persoalan baru, seperti meningkatnya angka kemiskinan, pengangguran, serta pemukiman kumuh. tidak dimilikinya keterampilan yang cukup membuat seseorang kesulitan mendapatkan pekerjaan dengan penghasilan yang layak, yang memicu tidak terpenuhinya kebutuhan primer yaitu untuk membangun sebuah tempat tinggal yang layak.

Bangunan punya posisi sentral guna mendukung kelanjutan hidup seseorang. Dalam pemenuhan fungsinya, bangunan atau tempat tinggal punya peran untuk memenuhi beragam kebutuhan masyarakat seperti keagamaan, tempat tinggal, interaksi sosial dan berbagai kegiatan lainnya. Salah satu faktor yang sentral dalam penggunaan bangunan yaitu adanya izin yang sah untuk melaksanakan pembangunan.⁵ Izin Mendirikan Bangunan akan melegalkan sebuah bangunan dan menunjukkan bahwasanya rencana Pembangunan dapat dipertanggungjawabkan selaras tata ruang yang berlaku. Sebaliknya, bilamana ini tak dapat dipenuhi, maka bangunan dapat dianggap tidak sah atau ilegal. Bangunan ilegal punya arti bangunan yang tidak selaras atas kebijakan Undang-Undang yang berlaku, maka tiap tindakan yang dilaksanakan tanpa izin itu tidak diperbolehkan dan dianggap tidak sah. Bangunan ilegal banyak ditemui di kota-kota besar yang disebabkan oleh urbanisasi berlebihan. Urbanisasi ini memicu krisis perumahan, sehingga banyak masyarakat membangun tempat tinggal tanpa

⁵ Putri Dewi, dkk. (2024), “Penegakan Hukum terhadap Bangunan Ruko Tanpa Izin oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di Kota Bukittinggi”, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 10 No. 03, Universitas Pakuan, hlm. 118.

memenuhi ketentuan hukum,⁶ menciptakan permasalahan tata ruang dan lingkungan. Salah satu contohnya yaitu keberadaan pemukiman penduduk di sempadan rel kereta api.

Garis Sempadan Jalan Rel Kereta Api (GSJRKA) sebagai ruang terbuka publik seharusnya tidak boleh menjadi tempat didirikannya sebuah bangunan.⁷ Namun, pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang melanggar dengan tetap mendirikan bangunan bahkan membuat sebuah pemukiman. Selain berfungsi sebagai pemukiman, sempadan rel kereta api kini telah berkembang menjadi kegiatan ekonomi yang aktif. Masyarakat juga memanfaatkan sempadan rel menjadi perkiosan, bahkan ada pasar tumpah di beberapa stasiun kereta api. Situasi seperti ini sangat mempengaruhi pelayanan PT KAI, sebab kerap terjadi pencurian komponen yang membuat terganggunya persinyalan, dan berbagai masalah lain yang mengakibatkan kurang nyamannya perjalanan KRL.⁸ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 140 menjabarkan dengan jelas mengenai larangan untuk membangun sebuah bangunan yang berpotensi membahayakan bagi barang ataupun orang. Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, penerapan Undang-Undang ini belum dapat dijalankan secara optimal. Kurangnya kepedulian masyarakatnya, keterbatasan lahan, serta minimnya penghasilan yang didapatkan membuat masyarakat menjadikan daerah sempadan rel sebagai alternatif dalam membangun tempat tinggal. Apabila ditinjau dari segi keamanan, bangunan di sempadan rel sangat berbahaya bagi keselamatan para penghuninya. Kereta yang melintas dengan kecepatan tinggi bisa mengancam nyawa masyarakat di pemukiman

⁶ Dinda Fitria Pida, dkk., 2025, "Dampak Urbanisasi terhadap Perkembangan Kota di Indonesia : Tinjauan dari Aspek Ekonomi Pembangunan", *WISSEN : Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, Vol. 3 No.1 (2025), Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, hlm. 232.

⁷ Muhammad Al-Fatih, dkk., 2021, "Dampak Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap Permukiman Tepian Rel Kereta Api di Tanjung Priok Jakarta, *Prosiding Semnastek 2021*, Universitas Muhammadiyah Jakarta, hlm. 2.

⁸ Muhammad Hilmi Afifan, 2018, *Perancangan Kampung Deret di Semanggi Surakarta dengan Pendekatan Open Building*, Proyek Akhir Sarjana, Universitas Islam Indonesia, hlm. 1.

tersebut.

Larangan mendirikan bangunan di sekitar jalur rel kereta api telah dikelola pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 terkhusus Pasal 178 menjabarkan bahwasanya Setiap orang dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, bangunan lainnya, menanam jenis pohon yang tinggi, atau menempatkan barang pada jalur kereta api yang dapat mengganggu pandangan bebas dan membahayakan keselamatan perjalanan kereta api. Aturan ini bertujuan untuk menjaga keselamatan dan kelancaran transportasi perkeretaapian. Oleh karena itu, bangunan di sempadan rel dapat membahayakan karena dapat menyebabkan terhalangnya pandangan masinis untuk melihat kondisi rel kereta api serta terganggunya peralatan persinyalan kereta. Penggunaan lahan di sempadan rel kereta api sebagai pemukiman juga menimbulkan resiko yang cukup tinggi bagi keselamatan penghuninya. bangunan yang berada di area tersebut rentan terhadap keretakan pada dinding yang diakibatkan oleh getaran kereta api yang melintas.

Pemanfaatan ruang di sempadan jalur kereta api di Kota Bekasi telah dikelola pada Peraturan Daerah mengenai Rencana Tata Ruang Kota. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 menegaskan bahwasanya optimalisasi jalur kereta dilaksanakan dengan menertibkan bangunan ilegal, menghapus perlintasan liar, serta mengurangi perlintasan sebidang. Sementara itu, dalam regulasi terbaru tahun 2024, aturan lebih spesifik menjabarkan bahwasanya pemanfaatan ruang milik jalur kereta api yang mengakibatkan terganggunya kelancaran operasi kereta api dan keselamatan pengguna kereta itu tidak diperbolehkan. Itu dikarenakan pemanfaatan ruang tersebut tak selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang jadi strategi dan kebijakan terkait pemanfaatan ruang pada perkotaan khususnya Kota Bekasi. Namun, pada kenyataannya penerapan aturan yang ada dianggap belum efektif karena belum bisa mengatasi permasalahan mengenai penataan ruang tersebut. Masih berdirinya bangunan di sempadan rel kereta di wilayah Kota Bekasi menjadi

bukti bahwasanya pelanggaran mengenai ketentuan ruang manfaat jalur kereta api belum bisa teratasi secara maksimal.

Faktor lainnya yang melatarbelakangi hal tersebut ialah terus bertambahnya kawasan industri di Kota Bekasi alhasil menjadi alasan warga dari luar kota untuk tinggal dan mencari pekerjaan. Itu mengakibatkan terus meningkatnya urbanisasi di wilayah Kota Bekasi. Dalam Sensus Penduduk pada tahun 2020 tercatat bahwasanya jumlah dari penduduk di Kota Bekasi menjadi 2,46 juta jiwa. Telah terjadi peningkatan yang cukup signifikan dari data Sensus Penduduk saat 2010. Kecamatan Bekasi Timur menempati posisi ketiga kuantitas penduduknya paling banyak di Kota Bekasi dengan populasi 271 ribu jiwa.⁹ Menjadi kota yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta, Bekasi banyak didominasi oleh masyarakat yang ingin mencari pekerjaan.

Peningkatan jumlah penduduk yang signifikan ini, juga berdampak pada peningkatan jumlah pengangguran. Salah satu masalah pokok pemerintah Kota Bekasi yaitu tingginya angka pengangguran. Itu berdampak baik langsung maupun tidak langsung terhadap kriminalitas, kemiskinan, dan banyaknya masalah sosial lain¹⁰. Bangunan di sempadan rel kereta api sebagai tempat tinggal merupakan wujud dari berbagai permasalahan sosial yang telah disebutkan sebelumnya. Keberadaan aturan hukum yang berlaku masih menimbulkan tanda tanya, mengenai bagaimana pelaksanaan Undang-Undang yang mengatur hal tersebut. Baik dari pihak masyarakat maupun pemerintah mempunyai perannya masing-masing atas pelaksanaan suatu aturan hukum. Minimnya pengetahuan masyarakat serta kondisi yang memungkinkan untuk membangun tempat tinggal menjadi alasan didirikannya bangunan di sempadan rel kereta api tersebut. Di sisi lain, dari pihak Pemerintah Daerah kurang memberi sosialisasi dan tindakan

⁹ *Disdukcapil Kota Bekasi*, Jumlah Penduduk Kota Bekasi, hlm. 1, <https://disdukcapil.bekasikota.go.id/assets/images/download/63-05092021-download.pdf>, diakses tanggal 26 Februari 2025.

¹⁰ *Kemnaker*, Pengangguran Kota Bekasi, hlm. 1, <https://majalahsenta.kemnaker.go.id/artikel/pengangguran-kota-bekasi>, diakses tanggal 10 Oktober 2024.

yang tegas terhadap para pelanggar aturan hukum tersebut hingga mendirikan sebuah bangunan bahkan membentuk sebuah pemukiman. Alhasil bisa dikatakan bahwasanya tujuan dari aturan Undang-Undang yang ada belum sepenuhnya tercapai. Rencana Tata Ruang Kota merupakan sebuah cita-cita yang masih belum bisa sepenuhnya terwujud.

Salah satu contohnya yaitu di Kelurahan Bekasijaya, Kecamatan Bekasi timur. Disana masih berdiri sebuah bangunan sebagai tempat tinggal di area sempadan rel kereta api. Jarak antara rumah dengan rel tempat melajunya kereta cukup dekat. Itu tentu tak selaras dengan Pemda Kota Bekasi terkait Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi. Oleh karena itu, hal tersebut masih menjadi masalah hingga saat ini.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka disimpulkan bahwa penelitian ini mempunyai tujuan untuk menganalisa dan mengetahui bagaimana pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Manfaat dijalankannya kajian ini diinginkan bisa memberi wawasan terkait bagaimana pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur, serta diharapkan

memberi kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan terkhusus pada Ilmu Hukum di bidang Agraria, Lingkungan, dan Hukum Adat.

2. Manfaat praktis

Manfaat praktis dalam kajian ini bisa memberi kontribusi serta kebermanfaatan bagi Pemerintah Daerah Kota Bekasi sebagai pembentuk Undang-Undang dan masyarakat pada umumnya serta masyarakatnya yang tinggalnya di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur.

E. Keaslian Penelitian

1. a. Judul Penelitian : Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api oleh Masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.

b. Identitas

- 1) Nama : Sesyana Pranianda
- 2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
- 3) Tahun : 2020

c. Rumusan Masalah : 1) Apa yang menyebabkan adanya konstruksi permanen yang berdiri di sepanjang zona sempadan jalur kereta api di Kelurahan Karangayu?
2) Seperti apa langkah pemerintah dalam menangani penduduk yang bermukim di area sekitar sempadan rel kereta api

di Kelurahan Karangayu?

d. Hasil Penelitian

: 1) Sebagian bangunan yang berada di sepanjang sempadan jalur kereta api di Kelurahan Karangayu telah mengantongi sertifikat kepemilikan. Bangunan yang terletak di bagian utara punya sertifikat hak milik sebagai dampak dari proyek rel ganda yang dikelola pada Presiden Nomor 3 Tahun 2016. Sementara itu, bangunan di sisi selatan belum memperoleh sertifikat hak milik, yang disebabkan oleh lemahnya pengawasan dari pemerintah Kota Semarang.

2) Pemerintah Kota Semarang menangani pemukiman di sempadan rel Kelurahan Karangayu lewat kerja sama dengan PT KAI DAOP IV, BPN Kota Semarang, dan Dinas Penataan Ruang. PT KAI menertibkan dengan membeli dan melegalisasi tanah serta membangun pagar pembatas. Dinas Penataan Ruang memberi izin pembuatan SHM di utara, sementara BPN memproses sertifikasi selaras prosedur.

e. Perbedaan Penelitian

: Penelitian ini punya perbedaan dengan riset yang telah dilaksanakan sebelumnya, terutama dalam hal lokasi dan regulasi yang dijadikan acuan. Jika penelitian terdahulu berfokus di Kecamatan

Semarang Barat, maka penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Bekasi Timur. Selain itu, perbedaan lainnya terletak pada kebijakan yang dipakai, di mana penelitian sebelumnya mengacu pada Peraturan Daerah Surabaya terkait RTRW, sementara penelitian ini mengacu pada Peraturan Daerah Bekasi mengenai Rencana Tata Ruang Kota.

2. a. Judul Penelitian : Jarak Pemukiman Warga dengan Rel Kereta Api Ditinjau dari Undang-Undang No 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian dan Masalah Mursalah

b. Identitas

1) Nama : Asadina Khoirun Nisa
2) Fakultas, Universitas : Fakultas Syariah Prodi Hukum Tata Negara Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang
3) Tahun : 2023

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pengawasan terhadap jarak pemukiman warga dengan rel kereta api di daerah Stasiun Malang Kota Lama berdasar atas Undang-Undang No 23 Tahun 2007 terkait Perkeretaapian?
2) Bagaimana pengawasan terhadap jarak pemukiman dengan rel kereta api di daerah Stasiun Malang Kota Lama berdasar atas dalam Undang-Undang

No 23 Tahun 2007 terkait Perkeretaapian dari sudut pandang Masalah Mursalah?

- d. Hasil Penelitian : 1) Pengawasan yang dilaksanakan terhadap jarak pemukiman warga dengan rel kereta api meliputi pengawasan preventif, pengawasan represif, pengawasan internal, pengawasan eksternal. PT KAI telah melakukan sosialisasi kepada masyarakat sekitar sebagai bentuk penanganan pelanggaran yang telah terjadi.
- 2) Dalam sudut pandang maslahatul mursalah, pengawasan terhadap jarak pemukiman dengan rel kereta api itu dapat lewat evaluasi terkait resiko, berkonsultasi dengan otoritas yang bersangkutan, membuat perencanaan pengamanan, edukasi kepada masyarakat, dan perbaikan infrastruktur yang diselaraskan dengan kebutuhan. Namun, tindakan-tindakan ini harus selaras dengan peraturan dan hukum yang berlaku. Dengan dipenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan maka penerapan masalah mursalah di pemukiman dekat rel kereta api di stasiun malang kota lama telah selaras dengan prinsip yang ada karena memberi banyak kemanfaatan

bagi pihak-pihak yang terlibat.

e. Perbedaan Penelitian : Penelitian diatas berbeda dengan penelitian yang peneliti lakukan, perbedaan terletak pada lokasi penelitian. dalam penelitian diatas lokasi penelitian berada di Kota Malang, sedangkan penelitian ini dilaksanakan di Kota Bekasi. Perbedaan lain terletak pada penggunaan hukum islam dalam penelitian diatas, sedangkan penelitian yang dilaksanakan tidak memakai hukum islam dan hanya memakai hukum nasional.

3. a. Judul Penelitian : Akibat Hukum Pendirian Permukiman di Atas Tanah PT Kereta Api Indonesia (Studi di Kawasan Comboran Kota Malang)

b. Identitas

- 1) Nama : Muhammad Fakhurrozy
- 2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
- 3) Tahun : 2022

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana tata cara mendapatkan izin untuk mendirikan bangunan di atas lahan milik PT Kereta Api Indonesia yang berlokasi di kawasan Comboran, Kota Malang?
2) Apa konsekuensi hukum bagi

masyarakat yang membangun secara ilegal di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia di kawasan Comboran, Kota Malang?

d. Hasil Penelitian : 1) Prosedur pendirian bangunan di atas tanah PT KAI harus terlebih dahulu mendapatkan izin dari PT KAI. Apabila mendapatkan izin untuk tinggal di atas tanah tersebut maka tanah yang ditinggali sebatas pada hak sewa saja.

2) Akibat hukum oleh masyarakat yang mendirikan bangunan secara ilegal itu tidak mendapatkan ganti kerugian apabila terjadi penggusuran, sedangkan warga yang tinggal secara legal akan diberikan ganti rugi atau uang boyongan oleh PT KAI apabila terkena penggusuran.

e. Perbedaan Penelitian : Penelitian diatas berbeda dengan penelitian yang peneliti lakukan, penelitian diatas membahas mengenai prosedur perizinan dari pendirian bangunan diatas tanah PT KAI. Sedangkan penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan penatagunaan tanah terhadap bangunan di sempadan rel

kereta api. Selain itu, lokasi dilaksanakannya penelitian berbeda. Penelitian diatas berlokasi di kawasan Comboran, Kota Malang, sedangkan penelitian yang peneliti lakukan berlokasi di Kecamatan Bekasi timur.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)
2. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)
3. Penatagunaan Tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah)
4. Penataan Ruang adalah suatu sistem Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang. (Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan hukum ini ialah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang berdasar atas perilaku nyata individu atau sekelompok masyarakat selaras dengan norma hukum yang berlaku.¹¹ Dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan kondisi asli yang ada pada masyarakatnya. Kajian ini dijalankan langsung terhadap respondennya dan narasumbernya guna menyatukan data yang relevan dengan Pelaksanaan Penggunaan Tanah untuk Rumah Tinggal di Sempadan Rel Kereta Api di Kec Bekasi Timur.

2. Sumber Data

Sumber data pada penulisan hukum empiris ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

- a. Data primer ialah data yang didapatkan lewat survei, wawancara, observasi langsung mengenai perilaku masyarakat.¹²
- b. Data sekunder ialah data yang sumbernya ialah bahan pustaka, berupa buku, hasil kajian, jurnal, skripsi yang kemudian menjadi dasar dalam penelitian.¹³ Data sekunder berisi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berisi aturan UU yang sah dijalankan. Pada kajian hukum ini bahan hukum primernya yakni:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

¹¹ Suyanto, 2023, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*, Unigres Press, Gresik, hlm. 138.

¹² Zainuddin Ali, 2021, *Metode penelitian hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

¹³ *Ibid.*

- d) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.
 - e) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - h) Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031
 - i) Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2024-2044.
 - j) Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 5 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Berisi bahan hukum yang menjadi tambahan dalam sebuah kajian. Pada kajian hukum ini berupa, jurnal hukum, artikel, buku, pendapat ahli, hasil kajian yang mempunyai kaitan dengan pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api.

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data Primer dikumpulkan lewat:
 - 1) Kuesioner merupakan daftar yang berisi pertanyaan untuk diberikan pada respondenmnya dan bersifat terbuka berkaitan dengan pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur. Kuesioner diberikan pada masyarakatnya yang menghuni rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur.
 - 2) Wawancara ialah upaya mengumpulkan datanya dengan memberi beberapa pertanyaannya langsung pada narasumbernya guna mendapat data mengenai pelaksanaan penggunaan tanah

untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur. Wawancara dalam penelitian ini dilaksanakan di Dinas Tata Ruang Kota Bekasi, Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dan PT KAI Daop 1 Jakarta.

b. Data Sekunder dikumpulkan melalui:

Data sekunder didapatkan lewat studi kepustakaan, dengan membaca, memahami, serta mengutip buku, jurnal, aturan Undang-Undang dan literatur lain yang punya kaitan sama persoalan yang diangkat.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kelurahan Bekasijaya Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat. Di Kota Bekasi ada 12 kecamatan. Dari 12 kecamatan yang ada, terdapat 4 kecamatan yang dilalui oleh rel kereta api yaitu Kecamatan Bekasi Barat, Kecamatan Medan Satria, Kecamatan Bekasi Utara, dan Kecamatan Bekasi Timur. dipilih satu kecamatan untuk penelitian ini yaitu Kecamatan Bekasijaya. Terdapat 2 kelurahan yang dilalui rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur yaitu Kelurahan Bekasijaya, dan Kelurahan Durenjaya. Dipilih satu kelurahan untuk penelitian ini yaitu Kelurahan Bekasijaya.

5. Populasi

Populasi ialah semua subyek atau obyek yang ada dalam suatu wilayah dan memenuhi segala persyaratan yang ada berkaitan dengan masalah penelitian.¹⁴ Populasi pada kajian ini ialah penghuni rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur yang berjumlah 107 orang.

6. Sampel

Sampel merupakan elemen dari populasi yang punya ciri atau kondisi yang akan jadi fokus kajiannya.¹⁵ Sampel yang diambil minimal 10% dari populasinya. Sampel pada penelitian yakni penghuni rumah

¹⁴ Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM PRESS, Tangerang Selatan, hlm. 222.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 223.

tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur dengan jumlah 10 orang.

7. Responden

Responden ialah pihak-pihak yang memberi tanggapan atas pertanyaannya yang diberi padanya sebagai sumber data dalam sebuah penelitian.¹⁶ Responden pada kajian ini ialah penghuni rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur.

8. Narasumber

Ialah subyek hukum yang memberi pendapat atau pandangannya yang berkesinambungan dengan objek yang diteliti¹⁷. Narasumber kajian ini diantaranya:

- a. Fungsional Penata Ruang Ahli Pertama Dinas Tata Ruang Kota Bekasi, Bapak Bambang Kristiyantoro, S.T., M.Si
- b. Ahli Pertama Penata Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Bapak Aji Wicaksono
- c. Asisten Manajer Eksternal Humas PT KAI Daop 1 Jakarta, Bapak Tohari

9. Analisis data

Analisa datanya memakai metode kualitatif yang dimana analisa dilaksanakan dengan aturan hukum terkait, perkembangan hukum, serta fakta sosial. Dalam mengambil simpulannya memakai metode berpikir induktif, yang dilaksanakan dengan memilih simpulannya menjadi hal-hal umum dari sebuah fakta ataupun data yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan dari kajian ini diantaranya:

¹⁶ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hlm. 89.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 90.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Rumah Tinggal, Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah, Tinjauan tentang Penataan Ruang, serta Tinjauan tentang PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

