

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaksanaan penggunaan tanah untuk rumah tinggal di sempadan rel kereta api di Kecamatan Bekasi Timur tidak dapat divalidasi oleh pemilik rumah di sempadan rel, dikarenakan sebagian besar pemilik rumah tidak memiliki informasi terkait keberadaan sertifikat. Meskipun data dari dinas tata ruang menyebutkan bahwa kepemilikan tanah didominasi oleh kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM). Namun, bangunan-bangunan tersebut berdiri di area hijau (sempadan rel) yang seharusnya menjadi area bebas bangunan, karena punya potensi membahayakan perjalanan kereta api. Selain itu penggunaannya sebagai rumah tinggal di sempadan rel kereta api bertentangan dengan Rencana Tata Ruang dan Rencana Detail Tata Ruang yang mengatur serta tidak sesuai dengan batas larangan didirikannya bangunan dalam Undang-Undang Perkeretaapian. Kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bangunan di sempadan rel terjadi karena beberapa faktor, antara lain bangunan dibangun sebelum adanya aturan mengenai tata ruang dan adanya program PTSL dari pemerintah pusat. Itu diperkuat dengan lama waktu penghuni yang rata-rata telah tinggal di sempadan rel lebih dari 10 tahun dan telah menempati tanah tersebut secara turun-temurun. Bangunan di sempadan rel kereta api kemungkinan tidak dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Itu dikarenakan fakta bahwasanya sebagian besar bangunan di sempadan rel di Kecamatan Bekasi Timur merupakan rumah-rumah eksisting yang sudah berdiri sejak lama. Kondisi ini berpotensi menyebabkan bangunan tersebut dirobohkan karena dianggap tidak punya izin. Meskipun demikian, Dinas Tata Ruang menilai bahwasanya jika pemerintah ingin melakukan penataan atau mengembalikan sempadan rel selaras fungsinya, pembongkaran bangunan tidak boleh dilaksanakan secara sembarangan. Sebaliknya, hal tersebut

harus lewat mekanisme yang sah, yakni dengan mengikuti prosedur Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atau menyediakan penggantian lahan dan bangunan dengan harga yang wajar. Namun, , mengingat pemilik tidak dapat memvalidasi secara akurat bahwa tanah tersebut adalah miliknya, PT KAI dapat mengambil langkah hukum dengan mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada BPN atau Kejaksaan Negeri.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan saran, yaitu:

Pemerintah Kota Bekasi dan PT KAI diharapkan dapat melakukan sosialisasi kepada masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api mengenai pentingnya kepatuhan terhadap aturan tata ruang dan keselamatan perjalanan kereta api. Pemerintah dan pihak-pihak terkait harus merencanakan penataan kawasan di sekitar rel kereta api dengan pendekatan yang lebih terstruktur, dan mekanisme yang sah selaras dengan kebijakan Undang-Undang yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Arba, M., 2021, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Arba, M., 2022, *Hukum tata ruang dan tata guna tanah: prinsip-prinsip hukum perencanaan penataan dan penatagunaan tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 393.
- Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM PRESS, Tangerang Selatan
- Dina Susiani, 2020, *Hukum Tata Ruang*, Pustaka Abadi, Jember
- James Yoseph Panewen, 2022, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Widina Media Utama, Bandung.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram
- Suyanto, 2023, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Normatif, Empiris, dan Gabungan*. Unigres Press, Gresik.
- Urip Santoso, 2017, *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Satuan Rumah Susun*, Kencana, Jakarta.
- Yulia Mirwati dan Yontri Faisal, 2021, *Penyewaan Tanah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*, Rajawali Pers, Depok
- Zainuddin Ali, 2021, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Jurnal

- 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.
- Farhan Samanani dan Johannes Lenhard, 2019, "House and Home", *Cambridge Encyclopedia of Anthropology*, University of Cambridge.

Bambang Sudiarto, 2021, “Subyek Hak Milik Atas Tanah”, *Al-Qisth Law Review*, Vol 5 No. 1 (2021), Universitas Muhammaadiyah Jakarta

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

Ni Luh Ariningsih Sari, 2021, “Konsep Hak Menguasai Negara terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Kontitusi”, *Ganec Swara*, Vol.15, No.1, Universitas 45 Mataram.

Nurrohman Fajar Aziz, dkk. 2024, “Identifikasi Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Stasiun Jagalan Malang”, *Jurnal Arsitektur dan Lingkungan Binaan*, Volume 7, Nomor 2, Universitas PGRI Semarang

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.

Rafi Hafied Fathoni, dkk. 2024, “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, *Jurnal Darma Agung*, Volume 32, Nomor 3, Universitas Langlangbuana, hlm. 210.

Sinaga, Edward James, 2020, “Penataan ruang dan peran masyarakat dalam Pembangunan Wilayah”, *Pandecta Research Law Journal*, Vol 15, No 2, Universitas Negeri Semarang.

Skripsi/Tesis/Disertasi

Ferry Riawan, 2020, *Penatagunaan Tanah Dalam Mewujudkan Reforma Agraria yang Berkeadilan dan Berkelanjutan*, Tesis, Program Magister Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

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

Nur Amalia Pawestri, 2019, *Evaluasi Penerapan Konsep Rumah Sehat Terkait Tata Ruang, Pencahayaan dan Penghawaan Alami pada Rumah Tinggal Menengah di Kawasan Padat Perkotaan (Studi Kasus: Rumah Kricak, Jatimulyo, Yogyakarta)*, Doctoral

dissertation, Program Profesi Arsitektur Universitas Islam Indonesia.

Tri Cahya Ramadhan, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tanahnya Musnah Akibat Bencana Alam Abrasi*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Jember.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2024-2044.

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 5 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035

Internet

Badan Pusat Statistik Kota Bekasi, , Kecamatan Bekasi Timur dalam Angka 2023,
<https://bekasikota.bps.go.id/id/publication/2023/09/26/0a4c37d8b381a930d9550df1/kecamatan-bekasi-timur-dalam-angka-2023.html>, diakses tanggal 26 Februari 2025

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

KAI Wisata, PT Kereta Api Pariwisata, <https://kaiwisata.id/Profil-Perusahaan>, diakses tanggal 26 Februari 2025

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

Pemerintah Kota Bekasi, Kondisi Geografis Kota Bekasi, 1 <https://www.bekasikota.go.id/pages/kondisi-geografis-wilayah-kota-bekasi>, diakses tanggal 26 Februari 2025.

PT Kereta Api Indonesia (Persero), Sejarah Perkeretaapian, , https://www.kai.id/corporate/about_kai/, diakses tanggal 26 Februari 2025



DAFTAR LAMPIRAN



(Dokumentasi Wawancara bersama Bapak Tohari)



(Dokumentasi Wawancara bersama bapak Aji Wicaksono)



(Dokumentasi Wawancara bersama bapak Bambang Kristiyantoro, S.T., M.Si)