



**TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN LAHANDI SEPANJANG  
SEMPADAN REL KERETA API OLEH MASYARAKAT DI  
KELURAHAN KARANGAYUKECAMATAN SEMARANG  
BARAT KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI**

**Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**SESYANA PRANIANANDA**

**8111416279**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
2020**

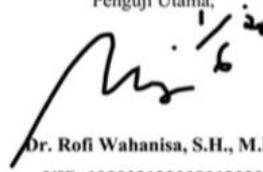
**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul "Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api Oleh Masyarakat Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang" disusun oleh Sesyana Praniananda (8111416279), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Senin

Tanggal : 27 April 2020

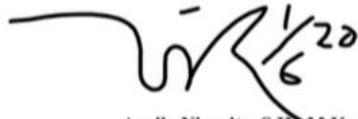
Penguji Utama,



**Dr. Rofi Wahanisa, S.H., M.H.**

**NIP. 198003122008012032**

Penguji I,



**Aprila Niravita, S.H., M.Kn.**

**NIP. 198004252008122002**

Penguji II,



**Dr. Suhadi, S.H., M.Si.**

**NIP. 196711161993091001**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



**Dr. Rudiyan, S.Pd., S.H., M.Si.**

**NIP. 197206192000032001**

#### **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul "Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api Oleh Masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang" disusun oleh Sesyana Praniananda (8111416279), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 14 April 2020

Pembimbing,



**Drs. Suhadi. S.H,M.Si**  
**NIP. 196711161993091001**

Mengetahui,  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum UNNES

**Dr. Martitah, M.Hum**  
**NIP. 196205171986092001**

#### HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sesyana Praniananda

Nim : 8111416279

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api Oleh Masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 6 April 2020

Yang Menyatakan



Sesyana Praniananda

NIM 8111416279

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sesyana Praniananda  
NIM : 8111416279  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Hukum

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang, Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Fee Right) atas skripsi saya yang berjudul :

“Tinjauan Yuridis Pemanfaatan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api Oleh Masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang”

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada tanggal : 6 April 2020  
Yang menyatakan,



Sesyana Praniananda  
NIM 8111416279

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

1. Live as if you were die tomorrow. Learn as if you were to live forever.  
*(Mahatma Gandhi)*
2. Tak ada harta pusaka yang sama berharganya dengan kejujuran.  
*(Mohammad Hatta)*
3. Stay away from negative people, they have a problem for every solution.  
*(Albert Einsein)*

### Persembahan

1. Mama Harini dan Ayah Harry Pramono.
2. Saudara perempuanku, Tanjung Pranidita dan Medya Pranitika.
3. Saudara laki-lakiku, Arief Kuswanadji dan Arvian Yofi Pratama.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT untuk segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api Oleh Masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang”. Penyelesaian skripsi ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam menyusun skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu menyelesaikan penyusunan skripsi ini, diantaranya yaitu :

1. Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Arif Hidayat, S.H.I, M.H., selaku dosen wali yang telah membantu dalam proses perkuliahan.
5. Dr. Suhadi, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah sabar dalam membimbing, memberikan petunjuk, arahan, dan kritik yang membangun serta saran dalam menyelesaikan skripsi.
6. Dosen dan Staf Akademika Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
7. Bapak Putut Cahyo Nugroho selaku Kepala Seksi Pemetaan dan Pertanahan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang.

8. Bapak Nanang selaku Kepala Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang.
9. Bapak Kustaji selaku Supervisor Penjagaan Aset PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang.
10. Bapak Retno selaku Asman Komersialisasi Non Railway PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang.
11. Bapak Listyanto selaku Staf Supervisor Penjagaan Aset PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang.
12. Ibu Tari selaku Assistant Officer Perusahaan Listrik Nasional (PLN).
13. Bapak Subur, Bapak Rif'an, Ibu Septi, Bapak Maryono, dan Bapak Asma'un selaku warga Kelurahan Karangayu.
14. Teman-teman seperjuangan kelas internasional angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
15. Teman-teman seperjuangan angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang serta semua pihak yang telah membantu dengan sukarela yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut mendapat pahala yang melimpah dari Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan, wawasan yang semakin luas bagi pembaca.

Semarang, 4 Februari 2020

Penulis

## ABSTRAK

Praniananda, Sesyana. 2020. Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Lahan di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api Oleh Masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang. Skripsi Bagian Perdata. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Dosen Pembimbing : Dr. Suhadi, S.H., M.Si

Kata kunci : **Pemanfaatan Lahan, Sempadan Rel Kereta Api**

Kebutuhan lahan untuk memenuhi kebutuhan dasar papan manusia semakin lama semakin terbatas juga harga tanah yang semakin lama semakin melejit. Keterbatasan ini memunculkan dibangunnya rumah yang memiliki standar hunian di tanah yang tidak semestinya digunakan untuk pemukiman, seperti sempadan rel kereta api yang terdapat di Kelurahan Karangayu. Bangunan-bangunan yang berdiri di sempadan rel kereta api tersebut bahkan sudah berdiri selama 20 tahun lebih. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis tinjauan yuridis mengenai bangunan permanen dan juga menganalisis penyelesaian masalah yang timbul akibat adanya bangunan permanen yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang berjenis yuridis empiris. Fokus penelitian terletak pada mengapa terdapat bangunan permanen yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api serta bagaimana tindakan pemerintah terhadap warga yang menempati secara ilegal lahan di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu. Sumber data penelitian ini diambil dari data primer dan sekunder, data primer diambil dari instansi dan pihak terkait yaitu Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, BPN Kota Semarang, PT. KAI DAOP 4 Kota Semarang, serta warga yang menempati bangunan di sempadan rel kereta api. Sedangkan data sekunder terdiri dari Perundang-undangan, buku, jurnal, artikel ilmiah terkait penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah: (1) faktor adanya bangunan di sempadan rel kereta api karena terbatasnya lahan untuk pemukiman bagi MBR dan kurangnya pengawasan serta penindakan dari Pemerintah Kota Semarang selaku pemilik lahan. (2) tindakan pemerintah terhadap bangunan yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api tersebut antara lain yaitu, PT. KAI membantu proses pembuatan SHM untuk bangunan di sisi utara rel sebanyak 106 kapling dan pembuatan pagar pembatas di sempadan rel kereta api, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang mengadakan sosialisasi tingkat kecamatan dengan pihak BPN Kota Semarang, dan BPN selaku pihak yang mengeluarkan SHM. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberi saran: (1) bangunan-bangunan yang terdapat di sisi selatan juga segera dilegalisasikan dengan menerbitkan SHM, agar jika pada saat pelaksanaan rencana tata kota terlaksana, para warga yang menempati di sisi selatan juga bisa mendapatkan ganti untung yang layak seperti warga sisi utara. (2) Penghuni rumah-rumah tersebut yaitu berkewajiban untuk menciptakan rumah sehat agar kualitas hidup mereka juga dapat meningkat.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR BAGAN .....	xvi
DAFTAR GAMBAR .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1.Latar Belakang .....	1
1.2.Identifikasi Masalah.....	11
1.3.Pembatasan Masalah.....	11
1.4.Rumusan Masalah.....	12
1.5.Tujuan Penelitian .....	12
1.6.Manfaat Penelitian .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1.Penelitian Terdahulu .....	14
2.2.Landasan Teori.....	28

2.2.1. Teori Sibernetika.....	28
2.2.2. Teori Kebutuhan .....	29
2.2.3. Teori Penegakan Hukum.....	32
2.3.Landasan Konseptual .....	35
2.3.1.TinjauanUmumPenguasaanHakAtas Tanah .....	35
2.3.1.1. HakBangsa Indonesia .....	36
2.3.1.2. HakMenguasai Dari Negara .....	38
2.3.1.3. HakUlayat Masyarakat Hukum Adat .....	41
2.3.1.4. Hak-HakAtasPerorangan/Individu .....	43
2.3.2.Tanah PrasaranaKeretaApi .....	44
2.3.3. GarisSempadanRelKeretaApi .....	45
2.3.4.Perumahan dan Pemukiman.....	47
2.3.4.1. Perumahan .....	48
2.3.4.2.Pemukiman .....	49
2.3.4.3. Pemukiman Liar .....	50
2.3.5.Penguasaan Tanah SecaraFisik dan Yuridis .....	56
2.3.6.Tanggung Jawab PemerintahTerhadapKebutuhan Perumahan Rakyat.....	58
2.3.8.LaranganMemakai Tanah yang BukanMiliknya .....	64
2.4.Kerangka Berpikir.....	66
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>67</b>
3.1.Pendekatan Penelitian .....	68
3.2.Jenis Penelitian.....	69
3.3.Fokus Penelitian.....	70

3.4.Lokasi Penelitian.....	70
3.5.Sumber Data.....	70
3.5.1. Sumber Data Primer .....	71
3.5.2. Sumber DataSekunder .....	71
3.6.Teknik Pengambilan Data .....	72
3.6.1. Wawancara .....	72
3.6.2. Pengamatan .....	74
3.6.3. Dokumentasi.....	74
3.6.4. StudiKepustakaan.....	74
3.7.Validitas Data.....	75
3.8.Analisis Data .....	76
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>76</b>
4.1.Hasil Penelitian. ....	76
4.1.1. ProfilKelurahanKarangayu.....	76
4.1.1.1.Letak dan Luas Wilayah KelurahanKarangayu.....	76
4.1.1.2.StrukturOrganisasiKelurahanKarangayu.....	78
4.1.1.3.VisiMisiKelurahanKarangayu .....	78
4.1.1.4.JumlahPenduduk Wilayah KelurahanKarangayu....	79
4.1.1.5.JumlahBangunan yang Berdiri di SempadanRel KeretaApi di KelurahanKarangayu .....	80
4.1.1.6.Profil PT. KeretaApi Indonesia DAOP IV Semarang .....	80
4.1.1.7 Logo dan Makna LogoPT. KeretaApi Indonesia DAOP IV Semarang . ....	81

4.1.1.8	VisiMisi PT. KeretaApi Indonesia . . . . .	82
4.1.1.9	StrukturOrganisasi PT. KeretaApi Indonesia	
	DAOP IV Semarang . . . . .	83
4.1.1.9.1	StrukturOrganisasi Bagian	
	PenjagaanAset. . . . .	84
4.1.1.9.2	StrukturOrganisasi Bagian	
	PengusahaanAset. . . . .	84
4.1.1.10	UraianJabatan ( <i>Job Description</i> ) Struktur	
	OrganisasiPenjagaanAset dan PengusahaanAset	
	PT. KeretaApi Indonesia DAOP IV Semarang ..	85
4.1.1.10.1	UraianJabatan ( <i>Job Description</i> ) Struktur	
	OrganisasiPenjagaanAset	
	PT. KeretaApi Indonesia	
	DAOP IV Semarang . . . . .	85
4.1.1.10.2	UraianJabatan ( <i>Job Description</i> ) Struktur	
	OrganisasiPengusahaanAset	
	PT. KeretaApi Indonesia	
	DAOP IV Semarang . . . . .	86
4.1.2.	Faktor yang MenyebabkanTerdapatnyaBangunan	
	di SepanjangSempadanRelKeretaApi di	
	KelurahanKarangayu . . . . .	89
4.1.2.1	Sejarah BerdirinyaBangunan di Sepanjang	
	SempadanRelKeretaApi di KelurahanKarangayu . . . . .	89

4.1.2.2	Macam Bangunan di Sepanjang	
	Sempadan Rel Kereta Api di Kelurahan Karangayu .....	93
4.1.2.3	Faktor Berdirinya di Sepanjang	
	Sempadan Rel Kereta Api di Kelurahan Karangayu .....	98
4.1.2.3.1	Faktor dari Penghuni .....	99
4.1.2.3.2	Faktor dari Pemilik Lahan .....	101
4.1.3.	Tindakan Pemerintah Terhadap Bangunan yang Terdapat	
	di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api di	
	Kelurahan Karangayu .....	103
4.2.	Pembahasan .....	108
4.2.1.	Faktor yang Menyebabkan Terdapatnya Bangunan	
	di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api .....	108
4.2.2.	Tindakan Pemerintah Terhadap Bangunan yang Terdapat	
	di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api .....	114
4.2.2.1	Tindakan PT Kereta Api Indonesia DAOP	
	IV Semarang Terhadap Bangunan yang Terdapat	
	di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api .....	114
4.2.2.2	Tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN)	
	Kota Semarang Terhadap Bangunan yang Terdapat	
	di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api .....	119
4.2.2.3	Tindakan PT Kereta Api Indonesia DAOP	
	IV Semarang Terhadap Bangunan yang Terdapat	
	di Sepanjang Sempadan Rel Kereta Api .....	121

BAB V PENUTUP.....	124
5.1.Simpulan .....	124
5.2.Saran .....	125
DAFTAR PUSTAKA .....	127
LAMPIRAN.....	133

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Daftar Penelitian Terdahulu Mengenai Penggunaan Sempadan Rel Kereta Api .....	26
Tabel 4.1 Jumlah Bangunan yang Berdiri di Sempadan Rel Kereta Api di Kelurahan Karangayu .....	80

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan 4.1 Struktur Organisasi Kelurahan Karangayu .....	78
Bagan 4.2 Struktur Organisasi Bagian Penjagaan Aset .....	84
Bagan 4.3 Struktur Organisasi Bagian Pengusahaan Aset .....	84

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Kelurahan Karangayuda dalam Kecamatan Semarang Barat .....	77
Gambar 4.2 Logo PT. Kereta Api Indonesia .....	81
Gambar 4.3 Bangunan Toko Kelomtong .....	94
Gambar 4.4 Panti Pijat Tuna Netra .....	95
Gambar 4.5 Bangunan Salon Kecantikan .....	96
Gambar 4.6 Bangunan Fasilitas Umum Mushola .....	97
Gambar 4.7 Bangunan Rumah di Jalan Damarwulan RT 06 RW 01.....	98

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.Surat KepadaKepalaDinasPenataan Ruang Kota Semarang ...	133
Lampiran 2.Surat KepadaKepala BPN Kota Semarang.....	134
Lampiran 3.Surat KepadaKepala PT KAI DAOP IV Kota Semarang.....	135
Lampiran 4.Surat KepadaKepala PLN ULP Semarang Barat .....	136
Lampiran 5.Surat BalasandariDinasPenataan Ruang Kota Semarang .....	137
Lampiran 6.Surat Balasandari BPN Kota Semarang .....	138
Lampiran 7.Surat Balasandari PT KAI DAOP 4 Kota Semarang .....	139
Lampiran 8.DokumentasiWawancaradengan Kasi Pemetaan dan Pertanahan DinasPenataan Ruang Kota Semarang .....	140
Lampiran 9.DokumentasiWawancaradenganKasubsiPenatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu BPN Kota Semarang .....	141
Lampiran 10.DokumentasiWawancaradengan PT KAI DAOP IV Kota Semarang.....	142
Lampiran 11.DokumentasiWawancaradenganAssistant Officer PLN ULP Semarang Barat.....	143
Lampiran 12.DokumentasiWawancaradenganWarga Jalan Damarwulan Utara.....	144
Lampiran 13.DokumentasiWawancaradenganWarga Jalan Damarwulan	145
Lampiran 14.SertipikatHak Milik Salah Satu WargaDamarwulan Utara...	146
Lampiran 15.Peta Lokasi Penelitian .....	147
Lampiran 16. Peta Persil BPN Kota Semarang .....	148

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pada hakikatnya tanah adalah kebutuhan pokok manusia, dimana tanah dipergunakan manusia untuk menjalani roda kehidupannya, mulai dari untuk tempat tinggal, untuk kegiatan perekonomian, hingga meninggal duniapun, manusia tetap membutuhkan tanah. Menurut Soerojo Wignjodipoero, tanah memiliki arti yang sangat penting, karena tanah merupakan tempat tinggal persekutuan, tempat memberikan kehidupan dan persekutuan, merupakan tempat dimana warga persekutuan meninggal dikebumikan dan merupakan tempat tinggal danyang-danyang perlindungan persekutuan dan roh para keluarga persekutuan. Makna tanah bagi manusia tidak terbantahkan. Ia tidak hanya memberi fungsi ekonomis, politis, namun juga kultural, kehormatan/identitas/harga diri (*dignity*). Tanah tidak semata-mata berarti *soil* (tanah dalam arti fisiknya), namun di atasnya dibangun ruang sosial, berbagai hubungan dijalin, persaingan terjadi, dan politik dikontestasikan (Suhadi, 2018:1)

Menurut Mohtar Mas'oeed, melihat arti penting tanah dari sisi tanah sebagai faktor produksi. Tanah adalah modal yang tak dapat tergantikan, tidak dapat dipindahkan, dan tidak dapat direproduksi. Tanah merupakan tempat tinggal dan pemukiman habitat hidup, merupakan *lebensraum* masyarakat, yang esensinya adalah tanah untuk kemakmuran rakyat (Suhadi, 2018:3).

Definisi tanah sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ada berbagai pengertian, antara lain 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 ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; negara;
6. Bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dsb);
7. Dasar.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau biasa disebut Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) tidak menyebutkan secara langsung apa pengertian tanah, tetapi disebutkan secara yuridis yaitu “permukaan bumi”, yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (1), yang berbunyi:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono,

2008:18). Namun, dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA disebutkan dengan jelas bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Telah dijelaskan di atas bahwa tanah memiliki arti dan fungsi yang penting bagi kehidupan manusia. Fungsi tanah bagi perorangan sendiri yaitu salah satunya adalah untuk mendirikan rumah yang dijadikan tempat tinggal (perumahan), menjalani kegiatan ekonomi seperti melalui usaha pertanian dan/atau perkebunan, dan tanah juga menjadi tempat istirahat terakhir bagi manusia. Fungsi tanah bagi pemerintah sendiri salah satunya yaitu untuk mendirikan gedung-gedung kantor pemerintahan, seperti gedung kantor walikota, gedung DPR, dan sebagainya. Fungsi lainnya yaitu sebagai penunjang pelaksanaan fungsi Badan Usaha Milik Negara (BUMN), seperti tanah yang digunakan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia untuk rel kereta api, oleh pihak Angkasa Pura untuk landasan pesawat, dan lain-lain. Tidak hanya perorangan dan pihak pemerintah saja yang menggunakan tanah, pihak swasta juga ikut menggunakan tanah. Pihak swasta menggunakan tanah untuk mendirikan pabrik dan sekolah, misalnya.

Kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi oleh banyak pihak ini menjadikan tanah sebagai hal yang sangat berharga karena semakin lama ketersediaan tanah juga semakin berkurang.

Hadirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan perundang-undangan lainnya mengenai pertanahan di Indonesia bertujuan untuk meminimalisir atau menghindari konflik-konflik yang akan terjadi mengenai pertanahan. Konflik yang terjadi tersebut dapat antar perorangan atau kelompok, perorangan atau kelompok dengan swasta, perorangan atau kelompok dengan pemerintah, swasta dengan pemerintah, maupun perorangan dengan kelompok. Adanya konflik tersebut, salah satunya disebabkan oleh persebaran penduduk yang tidak merata, maka dari itu menyebabkan tidak seimbangnya antara jumlah penduduk dengan ketersediaan tanah.

Penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah geografis Republik Indonesia selama 6 (enam) bulan atau lebih dan/atau mereka yang berdomisili kurang dari 6 (enam) bulan tetapi bertujuan untuk menetap. (<https://www.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html>, diakses pada tanggal 24 Agustus 2019, pukul 18.00). Jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2010 adalah sebanyak 237.641.326 jiwa, yang mencakup mereka yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 118.320.256 jiwa (49,79 persen) dan di daerah perdesaan sebanyak 119.321.070 jiwa (50,21 persen) (<https://sp2010.bps.go.id/>, diakses pada tanggal 24 Agustus 2019 pukul 18.05).

Persebaran penduduk Indonesia yang tidak merata, menyebabkan Pulau Jawa menjadi salah satu pulau terpadat yang ada di Indonesia. Provinsi Jawa Tengah sendiri, penduduknya terdapat sebanyak 32.382.657 jiwa yang mencakup mereka yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 14.805.038 jiwa (45,72 persen) dan di daerah perdesaan sebanyak 17.577.619 jiwa (54,28 persen). Peningkatan jumlah penduduk Indonesia yang pesat menjadikan kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat pula. Program pemerintah yang menyangkut perumahan terus ditingkatkan, baik dari segi jumlah maupun kualitasnya. Status kepemilikan/penguasaan bangunan tempat tinggal di Provinsi Jawa Tengah paling banyak adalah milik sendiri. Rumah tangga yang menghuni rumah dengan luas lantai kurang dari 20 m<sup>2</sup> paling banyak dijumpai di Kota Semarang (42.367 rumah tangga), sementara yang paling sedikit terdapat di Kabupaten Batang (976 rumah tangga) (<https://sp2010.bps.go.id/index.php/site?id=33&wilayah=Jawa-Tengah>, diakses pada tanggal 24 Agustus 2019, pukul 18.09).

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat ini, tentu saja berbanding lurus dengan kebutuhan primer manusia yaitu sandang, pangan, dan papan. meningkatnya kebutuhan papan, pasti mereka mencari lahan untuk bisa dijadikan tempat tinggal.

Sebagian besar permintaan akan perumahan berasal dari berjuta-juta migran luar kota yang datang berbondong-bondong. Secara nasional kebutuhan perumahan relatif besar, meliputi: kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (*backlog*) sekitar 4,3 juta unit; pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sekitar 800 ribu unit; serta kebutuhan peningkatan kualitas

perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sekitar 13 juta unit rumah. (Soesilowati, 2007:106)

Kota mengalami permasalahan akibat semakin pesatnya pertumbuhan penduduk yang tentunya berdampak pada aspek kehidupan, terutama mengenai permukiman. Apabila tidak diimbangi dengan kemampuan untuk membangun perumahan yang layak dan semakin terbatasnya lahan perkotaan untuk membangun permukiman yang mencukupi dan memenuhi syarat tentu akan menimbulkan permukiman yang kurang layak atau kumuh. (Maresty, 2019:24-25)

Secara umum, lingkungan kumuh dapat dibedakan menjadi dua yaitu daerah “*slum*” merupakan lingkungan hunian yang legal tetapi kondisinya tidak layak huni atau tidak memenuhi persyaratan sebagai tempat permukiman dan daerah “*squatter*” yaitu ruang-ruang terbuka yang ditempati oleh permukiman-permukiman liar. Pada umumnya, lingkungan permukiman kumuh berada di atas tanah negara, tanah perorangan, badan hukum atau tanah yayasan yang belum dibangun pemiliknya.

Menurut Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota (Bappeko) (Romdiati, 2008:101) mengemukakan permukiman kumuh (*slums*) dan hunian liar/illegal/spontan (*squatters*) adalah berdasarkan aspek legalitas yang menjadi kriteria pokok untuk membedakan antara hunian *slum* dengan hunian *squatters*. Hunian *slums* ditandai dengan mutu bangunan yang rendah, tidak teratur, tidak adanya/terbatasnya dan buruknya sarana fasilitas umum. Hunian *squatters* tidak selalu harus mempunyai ciri-ciri kumuh. Pengertian hunian

*squatters* lebih mengacu pada legalitas lahan yang ditempati, yaitu permukiman berada diatas lahan milik pihak lain, disamping jugatidak sesuai dengan perencanaan tata ruang kota. Sebaliknya hunian *slums* memiliki memiliki status kawasan legal, tetapi kondisinya kumuh. Namun demikian dalam permukiman *slums* juga dimungkinkan ada hunian spontan (*squatters*) yang statusnya illegal karena bangunan didirikan diatas tanah pihak lain. Umumnya hunian *squatters* berlokasi di ruang-ruang terbuka seperti di bantaran sungai, di bawah jembatan, pinggir rel kereta api, area pemakaman, dan taman-taman. Lokasi yang banyak ditempati rumah-rumah *slums* adalah sekitar pasar, pertokoan, pabrik/kegiatan industri.

Faktor yang mempengaruhi keberadaan kawasan permukiman kumuh, yaitu faktor urbanisasi, faktor sarana prasarana, faktor sosial ekonomi, faktor tata ruang, dan faktor lahan perkotaan. Faktor yang dapat mempengaruhi keberadaan kawasan permukiman kumuh adalah faktor lama tinggal penghuni, sosial ekonomi, dan status kepemilikan lahan (Surtiani, 2006). Berdasarkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, adapun faktor yang mempengaruhi adanya kawasan permukiman kumuh adalah faktor sosial budaya, urbanisasi, lahan perkotaan, daya tarik perkotaan dan sosial ekonomi.

Menurut Parsudi Suparlan (Kurniasih, 2007:4) mengemukakan ciri-ciri permukiman kumuh sebagai berikut:

- a. Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai;

- b. Kondisi hunian rumah dan permukiman serta penggunaan ruang-ruangnya mencerminkan penghuninya yang kurang mampu atau miskin;
- c. Adanya tingkat frekuensi dan kepadatan volume yang tinggi dalam penggunaan ruang-ruang yang ada dipermukiman kumuh sehingga mencerminkan adanya kesemrawutan tata ruang dan ketidakberdayaan ekonomi penghuninya;
- d. Permukiman kumuh merupakan suatu satuan-satuan komunitas yang hidup secara tersendiri dengan batas-batas kebudayaan dan sosial yang jelas, yaitu terwujud sebagai:
  - 1) Sebuah komunitas tunggal, berada di tanah milik negara, dan karena itu dapat digolongkan sebagai hunian liar.
  - 2) Satuan komunitas tunggal yang merupakan bagian dari sebuah RT atau sebagian RW.
  - 3) Sebuah satuan komunitas tunggal yang terwujud sebagai sebuah RT atau RW atau bahkan terwujud sebagai sebuah kelurahan dan bukan hunian liar.
- e. Penghuni permukiman kumuh secara sosial dan ekonomi tidak homogen, warganya mempunyai mata pencaharian dan tingkat kepadatan yang beranekaragam. Begitu juga asal muasalnya. Dalam masyarakat permukiman kumuh juga dikenal adanya pelapisan sosial berdasarkan asal kemampuan ekonomi mereka yang berbeda-beda tersebut;

- f. Sebagian besar penghuni permukiman kumuh adalah mereka yang bekerja di sektor informal atau mempunyai mata pencaharian tambahan di sektor informal.

Kota Semarang merupakan salah satu kota terpadat di Jawa Tengah dengan laju pertumbuhan yang termasuk tinggi di Provinsi Jawa Tengah. Peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan untuk kebutuhan tempat tinggal, menjadikan Kota Semarang banyak berdiri rumah-rumah yang tidak sesuai dengan tata ruang Kota Semarang yaitu dengan menempati lahan secara ilegal, seperti rumah-rumah yang berdiri di atas lahan yang tidak semestinya dipergunakan untuk rumah, seperti bangunan rumah di atas pinggir Kali Semarang, atau bangunan rumah di sempadan rel kereta api. Lahan-lahan tersebut semestinya bukan diperuntukan sebagai bangunan/permukiman. Padatnya penduduk dan keterbatasan lahan, menjadikan lahan-lahan tersebut digunakan oleh masyarakat untuk membangun rumah atau bangunan permanen lainnya. Pertambahan penduduk daerah perkotaan mengakibatkan kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan semakin meningkat terutama kebutuhan perumahan. Di lain pihak, kebutuhan perumahan daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat. (Panudju, 1999:1)

Penggunaan lahan sempadan jalur rel kereta api sebagai permukiman memiliki resiko yang tinggi. Resiko yang akan timbul antara lain terganggunya kelancaran transportasi kereta api, karena dikosongkannya sempadan rel mempunyai tujuan yang jelas, yaitu agar pemandangan atau penglihatan masinis tidak terganggu. Jika sempadan rel kereta api digunakan

sebagai permukiman, maka penglihatan masinis akan keadaan sekitar jalur rel kereta api akan terganggu.

Masalah lain yang akan timbul dengan adanya permukiman di sempadan rel kereta api yaitu rumah-rumah yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api pasti akan mengalami kerusakan, yaitu keretakan pada dinding bangunan. Hal ini dikarenakan adanya getaran yang ditimbulkan dari kereta api tersebut.

Larangan mendirikan bangunan permanen, termasuk rumah, di sepanjang sempadan jalur rel kereta api disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 dalam Pasal 178 yang pada intinya menjelaskan bahwa setiap orang dilarang membangun bangunan, menanam pohon yang tinggi, atau menempatkan barang pada jalur kereta api yang dapat mengganggu pandangan bebas dan membahayakan keselamatan perjalanan kereta api. Peraturan lainnya yang menegaskan mengenai larangan membangun bangunan di sepanjang sempadan jalur rel kereta api terdapat di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang disebutkan dalam Pasal 140 yang berbunyi:

“Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”

Penjelasan Pasal 140 tersebut, yang dimaksud dengan “tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET),

Daerah Sempadan Sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer. Jadi, sudah sangat jelas bahwa mendirikan bangunan permanen yang difungsikan sebagai tempat tinggal melanggar peraturan yang berlaku.

Salah satu lahan yang berada di sempadan rel kereta api Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang sudah dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai tempat tinggal. Menurut *ground cart* atau peta wilayah kerja yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 4 Kota Semarang, sepanjang Jalan Damarwulan merupakan daerah sempadan rel kereta api.

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijabarkan, peneliti merasa perlu dan penting untuk meneliti masalah ini lebih dalam.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, dapat diberikan deskripsi permasalahan yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Bahwa banyak masyarakat yang mendirikan bangunan/rumah di sempadan rel kereta api karena peningkatan laju pertumbuhan penduduk di Kota Semarang yang tidak diimbangi dengan lahan yang tersedia untuk tempat tinggal.
2. Bahwa kurang tegasnya penegakan peraturan pemerintah Kota Semarang mengenai mendirikan bangunan di atas sempadan rel kereta api, sehingga bangunan/rumah yang didirikan masyarakat dapat bertahan hingga bertahun-tahun.

3. Bahwa belum/tidak adanya solusi untuk bangunan-bangunan yang telah berdiri bertahun-tahun di atas sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, agar penelitian terfokus pada permasalahan yang diangkat maka peneliti membatasi ruang lingkup penelitian, yang meliputi:

1. Faktor-faktor penyebab adanya bangunan permanen di sepanjang sempadan rel kereta api yang terdiri dari faktor dari penghuni dan faktor pemilik lahan yaitu Pemerintah Kota Semarang
2. Penegakan hukum yang berlaku mengenai adanya bangunan/permukiman di sepanjang sempadan jalur rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang

### **1.4 Rumusan Masalah**

1. Mengapa terdapat bangunan permanen yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu?
2. Bagaimana tindakan pemerintah terhadap warga yang menempati lahan di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan menghasilkan beberapa tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis tinjauan yuridis mengenai bangunan permanen yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis tindakan pemerintah terhadap bangunan permanen yang berdiri di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Dilakukannya penelitian ini, diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut:

### **1.6.1 Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dilakukannya penelitian ini yaitu menemukan alasan mengapa warga menempati tanah milik pemerintah secara ilegal ditinjau dari hukum agraria dan hukum tata guna tanah dan ruang. Manfaat lain yaitu sebagai referensi untuk penelitian lain di masa yang akan datang.

### **1.6.2 Manfaat Praktis**

Manfaat praktis yaitu sebagai saran/masukan kepada penegak hukum, dalam hal ini pemerintah, untuk dapat melaksanakan tugasnya sebaik-baiknya dan mengimplementasikan peraturan yang berlaku. Manfaat lain yaitu sebagai rujukan pemerintah dan pembentuk undang-undang untuk dapat merumuskan ketentuan membangun bangunan permanen di sepanjang sempadan rel kereta api khususnya di Kota Semarang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Penelitian tentang tinjauan yuridis terhadap alih fungsi lahan di sepanjang sempadan jalur rel kereta api menjadi bangunan permanen adalah penelitian yang bersifat orisinal dan dapat dipertanggungjawabkan. Untuk memperkuat penelitian ini, peneliti membandingkan dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian terdahulu akan dijadikan sebagai salah satu bahan pertimbangan dan sebagai dasar dalam penyusunan penelitian ini. Fungsinya adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu sekaligus sebagai perbandingan dan gambaran yang dapat mendukung penelitian ini.

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah skripsi yang dilakukan oleh Abdurahman Nahdly pada tahun 2013 yang berasal dari Universitas Negeri Yogyakarta, dengan judul “Alih Fungsi Lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Menjadi Pemukiman Penduduk Di Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat”.

Skripsi ini membahas mengenai mekanisme alih fungsi lahan aset milik PT.. Kereta Api Indonesia di Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut dan upaya yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia dalam mengembalikan aset tanah dari masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen terkait reaktivasi jalur Cibatu-Cikajang.

Pada awalnya, warga yang menempati rel mati tersebut langsung menempati tanpa meminta ijin dan tidak melakukan perjanjian apapun dari pemilik tanah yaitu PT. Kereta Api Indonesia pada tahun 1990. Tanah bekas jalan rel kereta api tersebut sudah tidak terlihat lagi wujudnya sebagai rel, karena sudah tertimbun bangunan penduduk dan sebagian lagi besi yang dijadikan rel sudah hilang. Tepatnya pada tahun 2001, PT. Kereta Api Indonesia baru mengetahui bahwa tanahnya digunakan oleh masyarakat untuk permukiman kemudian pihak PT. Kereta Api Indonesia mengeluarkan kebijakan untuk menyewakan tanah bekas rel yang menghubungkan Cibatu-Cikajang yang melintasi Kecamatan Garut Kota tersebut kepada masyarakat melalui bagian perusahaan aset. Tanah tersebut, hampir 90% melakukan sewa dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia dan selebihnya melakukan okupasi secara liar.

Pihak PT. Kereta Api Indonesia mengeluarkan persyaratan bagi masyarakat yang akan menggunakan tanah asetnya, adapun persyaratannya sebagai berikut:

- a. Mengajukan permohonan dengan menggunakan KTP;
- b. Objek tanah yang akan disewa tidak digunakan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia;
- c. Objek tanah yang akan disewa tidak dalam keadaan sengketa.

Penarikan sewa ini dapat dikatakan bukan untuk menarik keuntungan bagi perusahaan karena jumlah penarikan uang dari masyarakat tidaklah besar, dimana biaya sewa untuk satu meter tanah berkisar dari Rp40.000,00 sampai Rp100.000,00 pertahunnya tergantung lokasi tanah tersebut berada, apakah di

lahan potensial atau berada di lahan tidak potensial. Masyarakat yang melakukan penyewaan juga merasa tidak keberatan dengan penarikan uang sewa yang dilakukan pihak PT. Kereta Api Indonesia. Penarikan sewa kepada masyarakat lebih pada upaya penertiban administratif terhadap tanah-tanah bekas rel kereta api yang dikuasai oleh masyarakat. Uang dari penarikan sewa tanah yang dilakukan PT. Kereta Api Indonesia kepada masyarakat di Kecamatan Garut Kota digunakan untuk pemeliharaan aset-aset PT. Kereta Api Indonesia yang masih ada di Kecamatan Garut Kota berupa stasiun dan fasilitas PT. Kereta Api Indonesia yang masih ada di Kecamatan Garut Kota.

Mengenai reaktivasi jalur Cibatu-Cikajang tentunya akan menimbulkan suatu masalah yang rumit dikarenakan ada beberapa faktor. Faktor pertama adanya rencana pengaktifan kembali jalur kereta api Cibatu-Cikajang yang diprakasai Pemerintah Daerah Kabupaten Garut dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat, yang tertuang dalam RTRW Kabupaten Garut 2011-2031 dimana pihak pemerintah belum melakukan komunikasi yang intens dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia. Faktor kedua bahwa lahan yang dulunya sebagai rel sekarang telah berubah wujud menjadi bangunan penduduk baik permanen maupun semi permanen dan bangunan tersebut telah berdiri sekian lamanya yang memungkinkan pihak PT. Kereta Api Indonesia akan mengalami kesulitan dalam reaktivasi jalur Cibatu-Cikajang. Reaktivasi jalur Cibatu-Cikajang yang dibenarkan oleh pihak DAOP 2 Bandung tapi bukan mereka yang membuat rencana untuk mengaktifkan kembali jalur tersebut, melainkan pihak Pemerintah Daerah Garut dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang memasukkan reaktivasi jalur Cibatu-Cikajang ke dalam RTRW. Reaktivasi

Jalur Cibatucikajang merupakan suatu masalah yang akan menimbulkan konflik antara pihak masyarakat dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia bila tanah tersebut akan dipergunakan kembali. Adapun upaya yang dilakukan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia terkait reaktivasi jalur Cibatucikajang yaitu:

1. Sosialisasi
  - a. Sosialisasi tatap muka langsung
  - b. Sosialisasi di media massa
  - c. Sosialisasi di media elektronik
2. Inventarisasi aset
  - a. Pendataan aset
  - b. Persewaan tanah aset perusahaan
  - c. Pembatasan Jangka Waktu Sewa Tanah

Penelitian lain yang berkaitan dengan penelitian ini adalah publikasi ilmiah yang dilakukan oleh Dyana Lifiani Patriana Bhakti pada tahun 2018 yang berasal dari Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul “Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Jebres)”. Lokasi yang digunakan untuk penelitian adalah permukiman yang berada di sepanjang garis sempadan jalan rel kereta api di kawasan Stasiun Jebres atau lebih tepatnya di RT 01, RT 02, dan RT 03 RW VII Kampung Petoran, Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Permukiman yang berada di sepanjang rel kereta api ini merupakan permukiman yang berdiri di atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia. Permukiman tersebut berjarak sangat dekat dengan rel kereta api yaitu 1

(satu) hingga 2 (dua) meter dari rel kereta api, dengan bangunan rumah yang bersifat semi permanen dan permanen. Permukiman di sepanjang rel kereta api ini mulai muncul sejak tahun 1977. Sebelum bangunan-bangunan tersebut muncul, tanah di sepanjang rel kereta api di Kampung Petoran masih berupa lahan kosong yang tidak terawat dengan kondisi permukaan tanah yang tidak rata. Lahan tersebut kemudian dimanfaatkan oleh warga untuk mendirikan bangunan baik untuk tempat tinggal maupun tempat usaha. Sempadan jalan rel kereta api yang digunakan oleh warga untuk mendirikan permukiman merupakan kawasan yang berfungsi sebagai pengamanan dan kelancaran operasi kereta api. Dengan adanya bangunan permukiman tentunya mengganggu kelancaran operasional kereta api serta sangat berbahaya bagi keselamatan dan kesehatan warga mengingat jarak bangunan yang sangat dekat dengan jalan rel kereta api. Pendirian bangunan di garis sempadan rel kereta api telah melanggar ketentuan tentang batasan larangan untuk membangun atau mendirikan bangunan di dekat jalan rel kereta api. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian yang menyatakan:

- (1) Ruang milik jalur kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b adalah bidang tanah di kiri dan di kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel.
- (2) Ruang milik jalur kereta api di luar ruang manfaat jalur kereta api dapat digunakan untuk keperluan lain atas izin dari pemilik jalur dengan ketentuan tidak membahayakan konstruksi jalan rel dan fasilitas operasi kereta api.

Penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa batas ruang milik jalur kereta api merupakan ruang di sisi kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang lebarnya paling rendah 6 (enam) meter. Selanjutnya Pasal 44 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian juga menyatakan:

“Ruang pengawasan jalur kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c adalah bidang tanah atau bidang lain di kiri dan di kanan ruang milik jalur kereta api untuk pengamanan dan kelancaran operasi kereta api.”

Pasal 45 menyatakan bahwa:

”Batas ruang pengawasan jalur keretaapi untuk jalan rel yang terletak pada permukaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf a diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api.”

Penjelasan pasal tersebut menyartakan bahwa batas ruang pengawasan jalur kereta api merupakan ruang di sisi kiri dan kanan ruang milik jalur kereta api yang lebarnya paling rendah 9 (sembilan) meter.

Ketentuan tersebut kemudian dipertegas oleh Pasal 178 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian menyatakan bahwa:

”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”.

Terdapat ketentuan pidana bagi setiap orang yang mendirikan bangunan di garis sempadan rel kereta api yaitu terdapat dalam Pasal 192 menyatakan bahwa:

”Setiap orang yang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, dan 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)”.

Larangan pendirian hunian di bantaran rel kereta api juga terdapat pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 140 menyatakan bahwa:

“Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.”

Maksud dari “tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” antara lain, sempadan rel kereta api, bawah jembatan, daerah Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Daerah Sempadan Sungai (DSS), daerah rawan bencana, dan daerah kawasan khusus seperti kawasan militer. Ketentuan pidana terdapat pada Pasal 157 yang menyatakan:

“Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi

barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)”.

Pendirian hunian pada bantaran atau sempadan rel kereta api juga tidak sesuai dengan kebijakan tata ruang dimana area tersebut ditujukan untuk ruang terbuka hijau (RTH). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/Prt/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan garis sempadan rel kereta api diarahkan untuk jalur hijau/ruang terbuka hijau (RTH) yang memiliki fungsi utama untuk membatasi interaksi antara kegiatan masyarakat dengan jalan rel kereta api.

Selain ketentuan di atas, pendirian hunian di bantaran rel kereta api juga telah melanggar ketentuan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan dan Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2011-2031.

Peraturanperundang-undangan tersebut, dalam penegakan hukumnya, terlihat sulit untuk dilaksanakan secara kaku/represif karena adanya benturan kepentingan antara masyarakat dengan pemerintah.

Selain mengganggu kelancaran operasional kereta api, adanya hunian ilegal di bantaran rel kereta api menjadi penghalang bagi pembangunan proyek yang dilakukan oleh pemerintah, karena lahan yang akan digunakan oleh pemerintah telah didirikan bangunan oleh warga.Kelurahan Jebres

sendiri akan terkena proyek pembangunan *double track* (rel ganda). PT. Kereta Api Indonesia berencana akan menertibkan hunian ilegal di Kampung Petoran yang berjarak 6 (meter) dari jalur rel kereta api, nantinya PT. Kereta Api Indonesia akan membangun tembok pembatas sehingga tidak ada lagi hunian yang berjarak sangat dekat dengan rel kereta api. Bagi warga yang terkena dampak akan diberikan ganti rugi sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2017 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional. Konsep rumah deret susun sewa dapat dijadikan alternatif bagi para pemukim di bantaran rel kereta api. Konsep ini telah diterapkan di beberapa negara yang mempunyai permasalahan yang sama yaitu permukiman ilegal di bantaran rel kereta api. Salah satu negara yang menerapkan konsep ini adalah negara India. Untuk meningkatkan sistem kereta api di kota Mumbai, beberapa permukiman liardi dekat rel tersebut ditandai untuk dihancurkan di bawah proyek transportasi kota yang dibiayai oleh Bank Dunia. Dengan bantuan dari sebuah Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) untuk Mempromosikan Pusat Sumber Daya Daerah, Federasi Nasional Penghuni Permukiman Kumuh dan Kolektif Mahila Milan, sebanyak 1.400 rumah tangga permukiman kumuh ilegal dapat menegosiasikan alternatif perumahan berupa rumah deret susun dengan jaminan kepemilikan lahan jangka panjang yang berjarak hanya beberapa kilometer dari lokasi awal. Proses pemindahan permukiman ini dikelola seluruhnya oleh orang-orang yang terkena dampak, dengan kerjasama antar pemangku kepentingan. Sebuah proyek pemindahan rel kereta api di Mumbai tersebut menunjukkan bahwa meningkatkan

infrastruktur kota tidak perlu dilakukan dengan memaksa kaum miskin untuk pindah, namun dengan investasi kreativitas dan kerjasama memungkinkan bagi kota untuk menyediakan perumahan yang aman dan permanen bagi kaum miskin yang dipindahkan oleh proyek tersebut.

Penelitian lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini adalah penelitian dengan judul “Kajian Yuridis Peraturan Daerah Tentang Penggunaan Kawasan Sempadan Rel Kereta Api di Kota Surabaya” yang dilakukan oleh Enjita Hairindika dan Anak Agung Sri Indrawati yang berasal dari Universitas Udayana pada tahun 2018. Berlatar belakang banyaknya bangunan di sekitar sempadan rel kereta api, seperti pada daerah Stasiun Sidotopo, Stasiun Wonokromo, dan Stasiun Gubeng, peneliti mengangkat permasalahan mengenai hal ini.

Peneliti menggunakan metode normatif sehingga obyek penelitiannya adalah aturan hukum yang terkait dengan isu hukum sehingga pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang.

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011-2031 tidak ada mengatur tentang kawasan sempadan rel kereta api, namun pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 (Perda Surabaya tentang RTRW) kawasan sempadan rel kereta api merupakan kawasan perlindungan setempat yang harus dilindungi dari bahaya yang dapat mengganggu kegiatan perkeretaapian. Pasal 43 ayat (12) Perda Surabaya tentang RTRW disebutkan bahwa pengukuran dan batas garis sempadan rel kereta api disesuaikan

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini yang menjadi rujukan adalah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian (UU Perkeretaapian).

Implementasi dari Pasal 178 UU Perkeretaapian dituangkan pada Pasal 43 ayat (13) Perda Surabaya tentang RTRW yang merumuskan:

“Upaya pengelolaan kawasan sempadan rel kereta api, sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dilakukan dengan:

- a. melindungi kawasan sepanjang sempadan rel Kereta Api dari pelaksanaan pembangunan kecuali bangunan untuk pendukung perkeretaapian;
- b. mengembangkan ruang terbuka hijau berupa jalur hijau dengan tanaman penutup tanah dan perdu yang dapat berupa tanaman produktif di sepanjang sempadan rel kereta api; dan
- c. memanfaatkan sempadan rel kereta api untuk pendirian bangunan pendukung perkeretaapian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Berdasarkan ayat tersebut maka permukiman di sisi kanan kiri rel dengan jarak rumah dan rel kereta hanya sekitar 2-3 meter dikatakan menyalahi rencana tata ruang kota Surabaya.

Pelanggaran tersebut juga dipertegas dengan apa yang disebutkan pada Pasal 11 ayat (1) huruf c dan hurufi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat:

“(1) Setiap orang atau badan dilarang:

- c. bertempat tinggal di jalur hijau, taman dan tempat umum;
- i. mendirikan bangunan yang dapat mengakibatkan berubahnya fungsi jalur hijau, taman dan tempat umum”.

Selain kedua peraturan daerah diatas, permukiman dikawasan sempadan rel kereta api juga merupakan permukiman yang berada diatas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 46 pasal (1) Undang-Undang Perkeretaapian yaitu:

“Tanah yang terletak diruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkansesuai dengan peraturan perundang-undangan.”

Sehingga hak milik atas tanah tersebut adalah pada PT. Kereta Api Indonesia. Permukiman tersebut dapat dianggap sebagai permukiman ilegal karena melanggar Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan yang berbunyi:

“Bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun milik pihak lain”

Pada ayat selanjutnya juga mengatur jika tanah tersebut milik pihak lain, maka pendirian bangunan diatas tanah milik pihak lain harus disertai dengan izin pemanfaatan tanah dari pihak pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah dengan orang yang akan menggunakan tanah tersebut. Jika dilihat dari fungsi kawasan sempadan rel kereta api dan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka sudah tidak mungkin ada perjanjian penggunaan tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan masyarakat pada permukiman tersebut.

Kesimpulannya bahwa Kota Surabaya sudah memiliki peraturan mengenai bangunan/permukiman yang berada di sempadan rel melalui Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Tahun 2014-2034.

Penelitian lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini adalah skripsi dengan judul “Penggunaan Tanah Sempadan Sungai Untuk Bangunan di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak” yang dilakukan oleh Halim Ady Kurniawan yang berasal dari Universitas Negeri Semarang pada tahun 2019. Dengan berlatar belakang masih adanya bangunan yang berdiri di sempadan sungai yang digunakan untuk pemukiman dan pertokoan, peneliti mengangkat permasalahan mengenai hal ini.

Peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian yuridis-empiris. Penelitian ini menggunakan teknik triangulasi dengan memanfaatkan suatu data untuk keperluan pengecekan, yaitu wawancara dengan narasumber terkait.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat di Desa Batusari yang membangun bangunan di sempadan sungai karena ada beberapa faktor yang mempengaruhi yaitu faktor ekonomi, faktor budaya, faktor politik dan faktor sosial. Faktor-faktor itulah yang menyebabkan warga membangun bangunan di sekitar sempadan sungai dan tindakan atau tanggapan dari pemerintah sendiri yaitu akan menindak tegas warga yang masih mendirikan bangunan di kawasan sempadan sungai tersebut karena ijin dari mendirikan bangunan tersebut telah selesai pada tahun 2016 yang lalu.

Kesimpulannya yaitu faktor yang menyebabkan warga membangun pemukiman di sempadan sungai adalah faktor ekonomi, faktor politik, faktor sosial, dan faktor budaya. Faktor ekonomi meliputi lokasinya yang strategis karena dekat pasar dan ruko, jumlah penduduk yang padat sebagai konsumen potensial keramaian dalam arti aktifitas penduduk. Faktor politik meliputi kesempatan yang diberikan oleh pemerintah dengan ijin sewa berbatas waktu. Faktor sosial yaitu eksistensi diri dan faktor budaya yaitu untuk memelihara tradisi kegiatan agama sebagai perilaku positif di masyarakat. Tanggapan pemerintah dan pihak PSDA terhadap bangunan rumah dan pemukiman di sempadan sungai adalah tegas dan jelas, yakni : menyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum karena ijin barbatas waktu untuk menyewa lahan sempadan sungai telah habis sejak 2016, dan akan dilakukan penertiban sesuai dengan prosedur yang ada, dan dasar yang digunakan oleh PSDA dalam memberikan ijin kepada pengguna tanah sempadan meliputi; pertimbangan sosial politik, pengamanan asset negara, dan yuridis formal. Ketiga dasar digunakan secara bersinergi supaya tercipta kesejahteraan hidup, pemahaman akan kepemilikan tanah sempadan, dan kepatuhan terhak dan kewajiban atas tanah sempadan sungai.

Penelitian lain yang berkaitan dengan penelitian ini adalah skripsi yang ditulis oleh Aina Shafrida pada tahun 2014 yang berasal dari Universitas Negeri Semarang dengan judul “Proses Spasial Permukiman Liar (*Squatter*) di Sempadan Rel Kereta Api Kota Semarang”. Dengan berlatar belakang meningkatnya perkembangan pemukiman liar yang ada di sempadan rel

kereta api di Kota Semarang, peneliti mengangkat permasalahan mengenai hal ini.

Penelitian ini mengambil lokasi di Kecamatan Semarang Utara dan Kecamatan Semarang Tengah yang memiliki kelurahan yang berbatasan langsung dengan rel kereta api. Metode penelitian menggunakan metode *random sampling*. Variabel yang digunakan: faktor pendorong masyarakat mendirikan *squatter*, proses perkembangan *squatter*, dan solusi mengurangi perkembangan *squatter*. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu: observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data penelitian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh yaitu terbentuknya permukiman liar di sempadan rel kereta api Kecamatan Semarang Utara dan Kecamatan Semarang Tengah termasuk ke dalam proses infiltrasi dimana orang-orang yang melakukannya memiliki inisiatif sendiri dan berlangsung lambat, sebagian besar masyarakat masih berasal dari sekitar Semarang dan Jawa Tengah, mereka melakukan perpindahan karena ingin hidup yang lebih baik seperti halnya orang-orang lain di kota besar. Pekerjaan utama masyarakat yang bertempat tinggal di sempadan rel kereta api adalah berdagang, faktor pendorong yang membuat sebagian masyarakat melakukan perpindahan dari tempat asal dan membuat rumah di sempadan rel kereta api yaitu karena lokasi yang mereka tempati merupakan daerah yang strategis dan dekat dengan lokasi pekerjaan, dan karena rumah yang ditempati saat ini merupakan rumah warisan dari orang tua, maka mau tidak mau mereka menetap di lokasi tersebut, dan perkembangan permukiman di sempadan rel

kereta api sepanjang tahun 2002-2013 hampir selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2013, permukiman di sempadan rel kereta api mengalami penurunan, dikarenakan adanya proyek pembangunan rel ganda oleh pemerintah, maka beberapa rumah di sempadan rel kereta terpaksa digusur dan beberapa rumah lainnya dibongkar sesuai dengan peraturan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009.

**Tabel 1. Daftar Penelitian Terdahulu Mengenai Penggunaan Sempadan Rel Kereta Api**

No.	Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Unsur Kebaruan
1.	AbdurahmanNahdly Skripsi, Universitas Negeri Yogyakarta	Alih Fungsi Lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Menjadi Permukiman Penduduk Di Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat	Lahan bekas rel jalur Cibatu-Cikajang digunakan oleh warga sebagai permukiman yang awalnya tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari pihak PT. Kereta Api Indonesia.	Lahan bekas rel jalur Cibatu-Cikajang yang digunakan oleh warga sebagai permukiman yang pada awalnya tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan pihak PT. Kereta Api Indonesia, tetapi pada tahun 2001 akhirnya PT. Kereta Api Indonesia mengeluarkan kebijakan untuk menyewakan tanah bekas rel yang menghubungkan Cibatu-Cikajang yang melintasi Kecamatan Garut Kota.	Meneliti apakah sempadan rel yang berada di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang yang digunakan warga sebagai permukiman milik PT. Kereta Api Indonesia atau bukan, dan apakah ada perjanjian sewa menyewa antara warga dengan pemilik lahan tersebut.
2.	Dyana Lifiani Patriana Bhakti Publikasi Ilmiah, Universitas Muhammadiyah Surakarta	Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta	Penggunaan sempadan rel kereta api di daerah Jebres, Surakarta untuk permukiman oleh warga.	Penataan hunian yang ada di sepanjang sempadan rel di Kelurahan Jebres belum terlaksana karena belum	Diuraikan apa saja tindakan yang dilakukan pemerintah mengenai permukiman liar yang ada

		Api Kelurahan Jebres)		adanya alternatif untuk memindahkan masyarakat yang menghuni di daerah tersebut.	di sepanjang sempadan rel kereta api.
3.	Enjita Hairindika dan Anak Agung Sri Indrawati Jurnal ilmiah, Universitas Udayana	Kajian Yuridis Peraturan Daerah Tentang Penggunaan Kawasan Sempadan Rel Kereta Api di Kota Surabaya	Meneliti mengenai penggunaan lahan sempadan rel kereta api oleh warga untuk permukiman.	Dalam penelitian ini, peneliti hanya mengkaji dari sisi peraturan daerah saja, tidak meneliti dari sisi warga, mengapa mereka menempati lahan sempadan rel tersebut.	Di penelitian yang saya lakukan, saya juga akan mewawancarai warga yang bermukim di sempadan rel kereta tersebut, dan apa saja upaya pemerintah mengenai hal ini.
4.	Halim Ady Kurniawan Skripsi, Universitas Negeri Semarang	Penggunaan Tanah Sempadan Sungai Untuk Bangunan di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak	Penggunaan Sempadan Sungai untuk bangunan pemukiman dan pertokoan	Dalam skripsi ini dibahas mengenai penggunaan sempadan sungai untuk bangunan pemukiman dan pertokoan, sedang peneliti akan mengkaji mengenai penggunaan sempadan rel kereta api.	Di dalam penelitian saya, saya akan meneliti tindakan pemerintah secara keseluruhan, bukan hanya izin dari PSDA.
5.	Aina Shafrida Skripsi, Universitas Negeri Semarang	Proses Spasial Permukiman Liar ( <i>Squatter</i> )	Dalam penelitian, persamaannya yaitu membahas	Lokasi yang diambil pada skripsi ini terdapat di Kecamatan	Di dalam penelitian yang akan peneliti lakukan

		Di Sempadan Rel Kereta Api Kota Semarang	mengenai permukiman liar yang ada di sempadan rel kereta api di Kota Semarang.	Semarang Utara dan Kecamatan Semarang Tengah.	terdapat bagaimana tindakan pemerintah terhadap bangunan yang terdapat di sepanjang sempadan rel kereta api.
--	--	--	--	---	--

## 2.2 Landasan Teori

### 2.2.1 Teori Sibernetika

Teori Sibernetika Talcott Parsons (*Talcott Parson's Cybernetics*) adalah sebuah pemikiran dari Talcott Parsons. Dengan teori ini, Parsons dapat menunjukkan keterkaitan sistem hukum dengan sistem lain secara sangat baik, yang kemudian menjadikan Talcott Parsons sebagai legenda dalam studi sosiologi hukum. Penggunaan teori ini untuk rumusan masalah 1, yaitu faktor-faktor penyebab adanya bangunan permanen di sepanjang sempadan rel kereta api, untuk menguji keterkaitan sistem hukum dengan sistem lain seperti sub sistem budaya, sub sistem sosial, dan sub sistem ekonomi.

Hubungan antara perubahan sosial dan hukum merupakan hubungan interaksi, dalam arti terdapat pengaruh perubahan sosial terhadap perubahan hukum, sementara di sisi yang lain, perubahan hukum juga berpengaruh terhadap perubahan sosial (Fuady, 2007:61). Memang dalam sistem sosial, sosial dan hukum sebagai sub sistem yang masing-masingnya berjalan sesuai dengan fungsinya, namun sebagai sistem ada ketergantungan dan keterkaitan. Adanya hubungan dan keterkaitan dalam sosial dan hukum, sesuai dengan Teori Sibernetika (*Cybernetics*) (Azhari, 2016:210). Dalam perspektif Parsons tersebut, teori ini lebih dikenal dengan berkontribusi secara baik dalam membahas hubungan atau keterkaitan antara ada 4 (empat) sub sistem, yaitu: sub sistem budaya, sub sistem sosial, sub sistem politik, dan sub sistem ekonomi.

Sebagai sub sistem budaya, hukum mempertahankan pola, nilai-nilai budaya yang merupakan pedoman bagi tingkah laku-tingkah laku individu.

Sebagai sub sistem sosial, hukum berfungsi untuk melakukan integrasi mengatur kegiatan individu dalam memenuhi kebutuhannya serta mencegah timbulnya konflik-konflik dan hal-hal lain yang mengganggu kelancaran pergaulan sosial dan produktivitas masyarakat. Sebagai sub sistem yang paling dekat dengan lingkungan fisik organik, sub sistem ekonomi melakukan adaptasi terhadap lingkungan kehidupan manusia yang bersifat bio-fisik. Tanpa fungsi adaptasi yang dilakukan oleh sub sistem ekonomi ini, masyarakat tidak dapat mempertahankan hidupnya di tengah perubahan lingkungannya. Kegiatan ekonomi inilah yang dapat mengubah berbagai sumber daya yang terdapat di sekitar manusia sehingga berguna untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. (Rodiyah, 2012:150)

### **2.2.2 Teori Kebutuhan**

*Maslow's Need Hierarchy Theory* atau *A Theory of Human Motivation*, dikemukakan oleh Abraham Maslow tahun 1943 menyatakan bahwa kebutuhan dan kepuasan seseorang itu jamak yaitu meliputi kebutuhan biologis dan psikologis berupa materiil dan non materiil (Hasibuan, 2007:104). Dalam teori kebutuhan Maslow, ketika kebutuhan dasar sudah terpenuhi maka kebutuhan berikutnya menjadi dominan. Dari sudut motivasi, teori tersebut mengatakan bahwa meskipun tidak ada kebutuhan yang benar-benar dipenuhi, sebuah kebutuhan yang pada dasarnya telah dipenuhi tidak lagi memotivasi (Robbins dan Timothy, 2009:224). Teori ini digunakan untuk rumusan masalah 1, yaitu faktor-faktor adanya bangunan di sepanjang sempadan rel kereta api, untuk menguji apakah kebutuhan

masyarakat penghuni bangunan di sempadan rel kereta api tersebut sudah terpenuhi atau belum.

Hierarki kebutuhan manusia menurut Maslow adalah sebagai berikut:(Sunyoto, 2013:2-3)

1. Kebutuhan fisiologis (*physiological needs*)

Kebutuhan fisiologis merupakan hierarki kebutuhan manusia yang paling dasar yang merupakan kebutuhan untuk dapat hidup meliputi sandang, pangan, papan seperti makan, minum, perumahan, tidur, dan lain sebagainya.

2. Kebutuhan rasa aman (*safety needs*)

Kebutuhan akan rasa aman ini meliputi keamanan secara fisik dan psikologis. Keamanan dalam arti fisik mencakup keamanan di tempat pekerjaan dan keamanan dari dan ke tempat pekerjaan. Keamanan fisik ini seperti keamanan dan perlindungan dari bahaya kecelakaan kerja dengan memberikan asuransi dan penerapan prosedur K3 (Keselamatan dan Kesehatan Kerja), serta penyediaan transportasi bagi karyawan. Sedangkan keamanan yang bersifat psikologis juga penting mendapat perhatian. Keamanan dari segi psikologis ini seperti perlakuan yang manusiawi dan adil, jaminan akan kelangsungan pekerjaannya, jaminan akan hari tuanya pada saat mereka tidak ada lagi, dan sebagainya. (Siagian, 2012:150-151)

3. Kebutuhan sosial (*social needs*)

Meliputi kebutuhan untuk persahabatan, afiliasi (hubungan antar pribadi yang ramah dan akrab), dan interaksi yang lebih erat dengan

orang lain. Dalam organisasi akan berkaitan dengan kebutuhan akan adanya kelompok kerja yang kompak, supervisi yang baik, rekreasi bersama.

4. Kebutuhan penghargaan (*esteem needs*)

Kebutuhan ini meliputi kebutuhan dan keinginan untuk dihormati, dihargai atas prestasi seseorang, pengakuan atas faktor kemampuan dan keahlian seseorang serta efektivitas kerja seseorang. (Sunyoto, 2013:3) Maslow membagi kebutuhan akan rasa harga diri/penghargaan ke dalam dua sub, yakni penghormatan dari diri sendiri dan penghargaan dari orang lain. Sub pertama mencakup hasrat dari individu untuk memperoleh kompetensi, rasa percaya diri, kekuatan pribadi, adekuasi, prestasi, kemandirian, dan kebebasan. Kesemuanya mengimplikasikan bahwa individu ingin dan perlu mengetahui bahwa dirinya mampu menyelesaikan segenap tugas atau tantangan dalam hidupnya. Sub yang kedua mencakup antara lain prestasi. Dalam hal ini individu butuh penghargaan atas apa-apa yang dilakukannya. Penghargaan ini dapat berupa pujian, pengakuan, piagam, tanda jasa, hadiah, kompensasi, insentif, prestise (wibawa), status, reputasi, dan sebagainya. (Koeswara, 1995:228-229)

5. Kebutuhan aktualisasi diri (*self actualization needs*)

Aktualisasi diri merupakan hierarki kebutuhan dari Maslow yang paling tinggi. Aktualiasasi diri berkaitan dengan proses pengembangan akan potensi yang sesungguhnya dari seseorang. (Sunyoto, 2013:3). Pemenuhan kebutuhan ini dapat dilakukan oleh

para pimpinan perusahaan dengan menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan, memberikan otonomi untuk berkreasi, memberikan pekerjaan yang menantang, dan sebagainya.

### 2.2.3 Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Jadi penegakan hukum pada hakikatnya adalah proses perwujudan ide-ide.

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal. (Dellyana, 1988:32)

Sudarto memberi arti penegakan hukum adalah perhatian dan penggaraoan, baik perbuatan-perbuatan yang melawan hukum yang sungguh-sungguh terjadi (*onrecht in actu*) maupun perbuatan melawan hukum yang mungkin akan terjadi (*onrecht in potentie*). (Sudarto, 1986:32)

Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah/pandangan nilai yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Oleh karena

itu dapat dikatakan bahwa penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan perundang-undangan.

Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karena itu memberikan keadilan dalam suatu perkara memutuskan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materiil dengan menggunakan cara prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal. (Dellyana, 1988:33).

Efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang), praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hal ini disebabkan oleh konsep keadilan merupakan suatu rumus yang bersifat abstrak, sedangkan kepastian hukum merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif.
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum, fungsi hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Oleh karena itu, salah satu kunci keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian penegak hukum.

c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, salah satu contoh perangkat lunak adalah pendidikan. Pendidikan yang diterima oleh Polisi dewasa ini cenderung padahal-hal yang praktis konvensional, sehingga dalam banyak hal polisi mengalami hambatan dalam tujuannya, diantaranya adalah pengetahuan tentang kejahatan komputer, dalam tindak pidana khusus yang selama ini masih diberikan wewenang kepada jaksa, hal tersebut karena secara teknis yuridis polisi dianggap belum mampu dan belum siap.

Walaupun disadari bahwa tugas yang harus diemban oleh polisi begitu luas dan banyak.

d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum, persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa. Berdasarkan konsep kebudayaan sehari-

hari, orang begitu sering membicarakan soal kebudayaan. Kebudayaan menurut Soerjono Soekanto, mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya kalau mereka berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah suatu garis pokok tentang perilaku yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang. (Soekanto, 1990:42)

Kelima faktor tersebut saling berkaitan satu sama lainnya, oleh karena merupakan esensi penegakan hukum, serta juga merupakan tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. (Novita, 2017:4)

## **2.3 Landasan Koseptual**

### **2.3.1 Tinjauan Umum Hak Penguasaan Atas Tanah**

H.M. Arba (2015:82) menjelaskan, bahwa hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang di hakinya. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya (Harsono, 2008:262). Akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan

hubungan hukum yang kongkret (*subjektiefrecht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional kita, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
4. Hak-Hak atas Tanah Perorangan

#### **2.3.1.1 Hak Bangsa Indonesia**

Hak Bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3), yang bunyinya sebagai berikut:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) 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.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak Bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para Ilmuwan Hukum Tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi,

air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) di atas. UUPA sendiri tidak memberikannya nama yang khusus. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis maka dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.

Subyek Hak Bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang, dan generasi yang akan datang. Hak bangsa meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Tidak ada tanah yang merupakan "*res nullius*".

Tanah bersama tersebut adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia, Hak Bangsa sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak Bangsa sebagai lembaga hukum tercipta pada saat diciptakannya hubungan

hukum konkret dengan tanah sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia.

Hak Bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum II, bahwa:

“Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.”

Maka juga tidak mungkin tanah bersama, yang merupakan kekayaan nasional tersebut dialihkan kepada pihak lain. (Harsono, 2008:266-267)

#### **2.3.1.2 Hak Menguasai Dari Negara**

Hak menguasai dari Negara diatur dalam Pasal 2 UUPA yang bunyinya sebagai berikut:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swastantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 dan 3 di atas.

Subyek Hak Menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak

menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah negara yang dikuasai langsung Negara. Dalam praktik administrasi digunakan sebutan “tanah Negara”. Sudah barang tentu dalam arti yang berbeda benar dengan sebutan “tanah negara” dalam arti “*landsdomein*” atau “milik negara” dalam rangka *domeinverklaring*. Tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer, disebut “tanah-tanah hak” dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Usaha, dan lain-lainnya.

Hak Menguasai dari Negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan Bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia pada waktu menyusun Undang-Undang Dasar 1945 dan membentuk Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945. Pelimpahan tugas tersebut dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Sebagaimana halnya dengan Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara yang berupa lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak Menguasai dari Negara sebagai lembaga hukum tercipta pada waktu diciptakan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945 tersebut.

Hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi tanah Negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberan hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan Hak Menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2, terhadap tanah yang bersangkutan. Hanya saja, seperti dijelaskan dalam Penjelasan Umum, kewenangan Negara terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, menjadi terbatas, sampai batas kewenangannya yang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara. Dalam Penjelasan Umum dikemukakan adanya pembatasan kekuasaan Negara, maksudnya adalah pembatasan yang diadakan oleh Negara bagi dirinya sendiri sebagai suatu negara hukum, yaitu untuk tidak mengganggu penguasaan dan penggunaan tanah yang telah diberikan dengan sesuatu hak kepada seseorang atas badan hukum. (Harsono. 2008:268-273)

Hak Menguasai dari Negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa, tidak akan hapus, selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat. (Harsono, 2008:278)

### **2.3.1.3 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**

Hak Ulayat dalam UUPA diatur dalam Pasal 3 yang berbunyi:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat-

masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturang-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dari kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Sebagaimana telah kita ketahui, wewenang dan kewajiban tersebut ada yang termasuk bidang hukum perdata, yaitu yang berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut. Ada juga yang termasuk hukum publik, berupa tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya. (Harsono, 2008:185-186).

Hak Ulayat dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Hak-hak perorangan atas sebagian tanah bersama tersebut secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya.

Pemegang Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat. Ada yang teritorial, karena para warganya bertempat tinggal di wilayah yang sama, seperti nagari di Minangkabau. Ada pula yang genealogik, yang para warganya terikat oleh pertalian darah, seperti suku dan kaum.

Obyek Hak Ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Tidak selalu mudah untuk mengetahui secara pasti batas-batas tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat teritorial. Kalau masyarakat hukum adatnya bersifat genealogik, diketahui tanah yang mana termasuk tanah yang dipunyai bersama.

Hak Ulayat meliputi semua tanah, maka dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan tidak ada "*res nullius*".

Bagi masyarakat hukum adat tertentu, Hak Ulayat bisa tercipta karena pemisahan dari masyarakat adat induknya, menjadi hukum masyarakat adat baru yang mandiri, dengan sebagian wilayah induknya sebagai tanah ulayatnya.

Hak Ulayat yang pada kenyataannya tidak ada lagi, tidak akan dihidupkan kembali. Juga tidak akan diciptakan Hak Ulayat baru. Dalam rangka Hukum Tanah Nasional tugas kewenangan yang merupakan unsur Hak Ulayat, telah menjadi tugas kewenangan Negara Republik Indonesia, sebagai Kuasa dan Petugas Bangsa. Pada kenyataannya kekuatan Hak Ulayat cenderung berkurang, dengan makin menjadi kuatnya hak pribadi para warga atau anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan atas bagian-bagian tanah ulayat yang dikuasainya. Oleh karena itu Hak Ulayat tidak akan diatur dan UUPA juga tidak memerintahkan untuk diatur, karena pengaturan hak tersebut akan berakibat melangsungkan keberadaannya, maka pengaturan Hak Ulayat

yang masih ada dibiarkan tetap berlangsung menurut hukum adat setempat.

#### **2.3.1.4 Hak-Hak Atas Perorangan/Individual**

Hak ini termasuk salah satu hak-hak perseorang atas tanah. Hak-hak perseorang atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Dasar hukumnya adalah Pasal 4 ayat (1) UUPA (Santoso, 2012:83) yang berbunyi:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Dalam bukunya, H.M. Arba menjabarkan hak atas tanah perorangan/individual terdiri atas:

- a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa;
  - 1) Primer, meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16 UUPA).

- 2) Sekunder, meliputi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa, dan lain-lainnya (Pasal 37, 41, dan 53 UUPA).
- b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49;
- c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51. (Arba, 2015:82)

### **2.3.2 Tanah Prasarana Kereta Api**

Hakikinya status kepemilikan tanah PT.Kereta Api Indonesia dapat disamakan dengan hak barat bisa berupa *eigendom*, *erfpacht*, *opstal*. Hak-hak tersebut diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dimana semua jenis hak atas tanah dihapus, melainkan dikonversikan selama persyaratan-persyaratan tersebut masih dapat dipenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa saat terjadi konversi status hak atas tanah masih tetap menjadi milik PT.Kereta Api Indonesia sepanjang 15 meter dari baris tepi terluar rel kereta api. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian. (Pratama, 2018:35)

### **2.3.3 Daerah Sempadan dan Garis SempadanRel Kereta Api**

Pengertian garis sempadan menurut Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sempadan Pasal 1 Nomor 8, yaitu:

“Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar sisi ruang manfaat jalur kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.”

Di bagian luar dari garis ini, pemilik tanah tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan, sedangkan garis sempadan rel kereta api adalah garis batas luar pengamanan rel kereta api.

Pada Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sempadan Pasal 1 Nomor 20, pengertian mengenai Garis Sempadan Jalur Kereta Api yaitu:

“Garis Sempadan Jalur Kereta Api adalah batas sisi kanan dan kiri Ruang Manfaat, Ruang Milik dan Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api.”

Menurut Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sempadan, dalam Pasal 23 menyatakan bahwa:

(1) Ruang Manfaat Jalur Kereta Api terdiri atas jalan rel dan bidang tanah di kiri dan kanan jalan rel beserta ruang di kiri kanan atas dan bawah yang digunakan untuk konstruksi jalan rel dan penempatan fasilitas operasi kereta api beserta bangunan pelengkap lainnya.

(2) Ruang Milik Jalur Kereta Api terdiri atas jalan rel yang terletak pada permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, dan di atas

permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan serta bagian bawah dan atas ruang manfaat jalur kereta api yang lebarnya paling sedikit 6 (enam) meter dan digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel.

(3) Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api terdiri atas bidang tanah atau bidang lain yang terletak pada permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan ruang milik jalur kereta api, masing-masing selebar 9 (sembilan) meter.

(4) Dalam hal jalan rel yang terletak pada permukaan tanah berada di jembatan yang melintas sungai dengan bentang lebih besar dari 10 (sepuluh) meter, batas ruang pengawasan jalur kereta api masing-masing sepanjang 50 (lima puluh) meter ke arah hilir dan hulu sungai.

Sedangkan Pasal 24 menyatakan bahwa:

(1) Garis Sempadan Jalan Rel Kereta Api pada belokan adalah 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi daerah manfaat jalan. Dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung di luar daerah manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas yang secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar damija rel Kereta Api sampai 18 (delapan belas) meter.

(2) Garis Sempadan Jalan Rel Kereta Api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku apabila jalan rel kereta api tersebut terletak dalam galian.

Pada Pasal 25 juga dinyatakan bahwa:

“Garis Sempadan Jalan Perlintasan sebidang antara Jalan Rel Kereta Api dengan Jalan adalah 150 (seratus lima puluh) meter dari daerah manfaat jalan rel kereta api pada titik perpotongan as jalan rel kereta api dengan daerah manfaat jalan dan secara berangsur-angsur menuju batas atau garis sempadan jalan rel kereta api pada titik 500 (lima ratus) meter dari titik perpotongan as jalan rel kereta api dengan as jalan.”

Pengertian daerah sempadan jalan rel kereta api sendiri ada dalam Pasal 1 Nomor 24 Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sempadan, yaitu menyatakan bahwa:

“Daerah Sempadan Jalan Rel Kereta Api adalah kawasan jalan rel kereta api yang dibatasi oleh batas luar ruang milik jalan (RUMIJA), ruang manfaat jalan (RUMAJA) dan ruang pengawasan jalan (RUWASJA).”

Pengertian Ruang Milik Jalan, Ruang Manfaat Jalan, dan Ruang Pengawasan Jalan terdapat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan yaitu pada Pasal 1 Nomor 4, 5, dan 6 yang berbunyi:

4. Ruang manfaat jalan adalah ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan dan digunakan untuk badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamannya.
5. Ruang milik jalan adalah ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar manfaat jalan yang diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, penambahan jalur lalu lintas di masa

datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan dan dibatasi oleh lebar, kedalaman dan tinggi tertentu.

6. Ruang pengawasan jalan adalah ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang penggunaannya diawasi oleh penyelenggara jalan agar tidak mengganggu pandangan bebas pengemudi, konstruksi jalan, dan fungsi jalan.

Ruang manfaat jalan adalah ruang yang meliputi badan jalan, media jalan, saluran tepi jalan, sampai dengan bahu jalan. Bahu jalan adalah bagian dari jalan yang berdampingan dengan jalur lalu lintas kendaraan, yang bisa juga berfungsi sebagai tempat sementara berhenti parkir, dan jika tidak disediakan trotoar bahu jalan bisa digunakan oleh pejalan kaki.

Ruang milik jalan meliputi ruang manfaat jalan dan ruang tertentu di luar ruang milik jalan, dimana masa yang akan datang ruang tersebut bisa digunakan untuk pelebaran jalan, penambahan jalur lalu lintas. Selain itu ruang tertentu di luar ruang milik jalan ini untuk ruang pengamanan jalan dan juga bisa digunakan untuk ruang terbuka hijau.

Ruang pengawasan jalan adalah ruang di luar ruang milik jalan yang memiliki fungsi untuk pandangan bebas pengemudi, pengamanan konstruksi jalan, dan pengamanan fungsi jalan.

#### **2.3.4 Perumahan dan Permukiman**

Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang harus terpenuhi. Setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia memenuhi kebutuhan sekunder

dan kebutuhan tertier. Fungsi rumah selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, juga berfungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, pusat persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa. Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terpusat di daerah perkotaan, rawan memunculkan daerah kumuh baik di bantaran rel kereta api, maupun di bantaran sungai. (Kusumastuti, 2015:2)

Kota yang mengalami perkembangan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk dapat menimbulkan perubahan sosial ekonomi, dan budaya serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah sekitarnya. Sebagian besar pertumbuhan kota-kota di Indonesia tidak diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan yangimbang.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia serta mutu kehidupan yang sejahtera dalam masyarakat yang adil dan makmur. Perumahan dan permukiman juga merupakan bagian dari pembangunan nasional yang perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana, dan berkesinambungan.

#### **2.3.4.1 Perumahan**

Pengertian Perumahan terdapat pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 2, yaitu:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa. (Yudhohusodo, 1991:1)

Menurut C. Djemabut Blaang, unsur-unsur perumahan terdiri dari:

1. Lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah
2. Kegiatan sosial: manusia (individu), rumahtangga, komunitas seperti siskamling
3. Bangunan-bangunan rumah tinggal
4. Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi:
  - a. Warung dan toko kebutuhan sehari-hari
  - b. Taman bermain, masjid, dan sebagainya
5. Sistem jaringan prasarana dasar fisik:
  - a. Jaringan jalan
  - b. Saluran Drainase
  - c. Sanitasi

- d. Air bersih
- e. Listrik, komunikasi (Blaang, 1986:9)

#### 2.3.4.2 Permukiman

Pengertian permukiman terdapat pada Pasal 1 angka 5, yaitu:

“Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.”

Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada didalamnya, berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lingkungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya). (Kuswartojo, 1997:21)

Secara ilmu bahasa, kata permukiman tergolong ke dalam kata benda. Dalam bahasa Inggris, permukiman dikenal sebagai *human settlement*, yaitu suatu kumpulan manusia baik di kota maupun desa, lengkap dengan aspek-aspek sosial, spiritual, dan nilai-nilai budaya yang menyertainya.

Batasan dari permukiman secara khusus dikemukakan dalam Pedoman Perencanaan Lingkungan Permukiman (1979), yakni suatu tempat yang terdapat rumah-rumah tempat tinggal penduduk atau salah satu sarana hunian yang erat kaitannya dengan tata kehidupan masyarakat. Batasan tersebut mengacu pada kelompok rumah beserta sarana hunian atau fasilitas perumahan.

Menurut Luthfi Muta'ali dan Arif Rahman Nugroho, menyimpulkan bahwa permukiman adalah semua bentukan secara buatan maupun alami dengan segala perlengkapannya yang dipergunakan oleh manusia baik secara individual maupun kelompok untuk bertempat tinggal sementara maupun menetap yang di dalamnya terdapat semua sarana dan prasarana penunjang kehidupan penghuninya. (Muta'ali dan Nugroho, 2019:46-48)

#### **2.3.4.3 Permukiman Liar**

Permukiman liar, secara umum didefinisikan sebagai suatu kawasan permukiman yang terbangun pada lahan kosong “liar” di kota baik milik swasta maupun pemerintah, tanpa hak yang legal terhadap lahan dan/atau izin dari penguasa yang membangun, didiami oleh orang sangat miskin yang tidak mempunyai akses terhadap pemilikan lahan tetap. Sedangkan menurut Rulli Pratiwi dalam Seminar Nasional Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota 2010, permukiman liar adalah hunian yang dibangun di lahan yang ditempati secara ilegal, dan biasanya memiliki kualitas yang buruk. Fenomena permukiman liar ini berkembang seiring dengan berkembangnya tingkat urbanisasi. Permukiman liar ini identik dengan permukiman ilegal (*squatter*). Permukiman liar adalah hunian yang terletak di lokasi yang peruntukan lahannya tidak untuk bangunan. (Setiawan, 2010:1)

Wilayah “*squatter*” adalah wilayah yang dijadikan lahan permukiman secara liar, gubuk-gubuk liar ini umumnya didirikan diatas lahan orang lain atau diatas lahan yang tidak jelas kepemilikannya, lahan Negara atau semakin meluas menempati lahan-lahan kosong

ditepi rel kereta api dan dipinggir sungai-sungai besar, di bawah jembatan dan di atas kuburan. Di samping gubuk-gubuk darurat yang dibangun menempel ditembok orang lain atau lorong-lorong kota yang umumnya dihuni orang-orang pendatang dekat dengan lokasi dimana mereka bekerja mencari nafkah. (Herlianto, 1985:398)

Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) karakteristik yang dapat menolong dalam mendefinisikan permukiman liar, seperti; (1) Karakteristik fisik ditandai oleh infrastuktur dan pelayanan (baik jaringan maupun sosial) yang tidak memadai atau bahkan berada pada tingkat minimum, (2) Karakter sosial yang ditandai dengan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai kelompok pemukim di permukiman liar, yang bekerja sebagai buruh bergaji maupun dalam usaha-usaha sektor informal yang bervariasi, (3) Karakteristik legal yang merupakan karakteristik kunci yang menggambarkan permukiman liar yakni ketiadaan hak milik terhadap lahan yang dipergunakan untuk membangun rumah.

Terbentuknya permukiman liar tersebut dipengaruhi juga oleh beberapa faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi terbentuknya permukiman liar antara lain:

- 1) Pertumbuhan ekonomi yang lambat

Pertumbuhan penduduk yang pesat jika tidak diimbangi dengan pertumbuhan ekonomi negara yang juga pesat akan berdampak kepada munculnya tingkat kemiskinan rakyat. Rakyat akan sulit mendapatkan pekerjaan sehingga kualitas kehidupannya akan menurun pula. Rakyat akan sulit membangun rumah secara layak,

mahalnya biaya pendidikan juga sulitnya pemenuhan gizi keluarga yang baik. Situasi itu memaksa rakyat mendekati sentra perekonomian di kota-kota besar tanpa memperhitungkan akan dimana mereka bermukim. Dalam benak mereka, berteduh adalah masalah yang tidak perlu ideal yang terpenting mereka bisa makan dan bertahan hidup, di kolong jembatan, pinggir kali, bahkan pinggiran rel kereta api sekalipun.

## 2) Peraturan Pemerintah Kota yang setengah hati

Seharusnya pemerintah kota sudah bisa membagi-bagi area kota sesuai peruntukannya. Pembagian area kota sesuai tata ruang tersebut semestinya didukung dengan perundangan yang tegas. Jika sebuah area belum dapat dibangun sesuai peruntukannya maka jangan sampai wilayah tersebut dipakai sementara untuk peruntukan lainnya, apalagi membiarkan pihak lain secara ilegal menggunakan lahan kosong tersebut. Banyak area kosong dibiarkan oleh Dinas Penataan Ruang dan ditempati oleh penduduk yang datang musiman. Setelah sekian lama, mereka bisa membuat KTP bahkan dilayani oleh PLN untuk penyambungan listrik secara resmi.

## 3) Program pembangunan perumahan rakyat yang tak berjalan mulus

Pemerintah melalui dinas terkait selayaknya mempunyai program pintar dalam menyediakan fasilitas perumahan dan

permukiman bagi rakyat. Program tersebut haruslah bijaksana dan menyentuh seluruh kemampuan strata ekonomi rakyat. Setiap perkotaan tentu akan berbeda dalam programnya, hal itu tergantung dari tingkat ekonomi kerakyatan yang dominan di kota tersebut. Tidak mungkin menyediakan *Real Estate* di sebuah kota yang tingkat perekonomian penduduknya masih dibawah rata-rata. Justru perumahan yang sederhana dan manusiawilah yang banyak dibutuhkan di kota tersebut.

#### 4) Sosial ekonomi

Pada umumnya banyak penduduk yang mempunyai tingkat pendapatan rendah karena terbatasnya akses terhadap lapangan pekerjaan. Pendapatan yang rendah ini mempengaruhi daya beli penduduk dan mengurangi akses pelayanan sarana dan prasarana dasar penduduk. Ketidakmampuan sosial ekonomi dapat mendorong masyarakat menempati lahan milik pemerintah atau milik publik yang dapat dikatakan sebagai hunian ilegal atau liar.

#### 5) Pendidikan dan Keahlian

Pendidikan dan keahlian adalah salah satu faktor penentu dalam hal pencapaian pekerjaan dan pendapatan. Banyak migran tidak dapat bekerja dengan standar yang ditetapkan karena pendidikan dan keahlian yang dimilikinya rendah. Persaingan dalam mencari pekerjaan sangat tinggi dan menuntut profesionalisme, pendidikan dan keahlian yang berstandar serta dapat bersaing dengan orang lain. Persaingan seperti ini semakin menekan penduduk yang

pendidikan dan keterampilannya kurang dalam mencari pekerjaan, dampak dari akumulasi kejadian ini akan memunculkan pengangguran yang semakin bertambah setiap tahunnya.

6) Pengawasan tanah kurang ketat

Pengawasan tanah yang kurang ketat merupakan penyebab bertambahnya permukiman liar di perkotaan, karena banyaknya lahan kosong di perkotaan yang dibiarkan begitu saja, padahal sebenarnya sudah direncanakan akan dibangun suatu gedung untuk mendukung kegiatan suatu kota. Mereka yang tidak mengerti akan hal tersebut dengan keadaan ekonomi yang lemah atau dengan penghasilan yang rendah membangun rumah-rumah di tempat kosong tersebut.

7) Kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum

Kurangnya pengetahuan dan kesadaran akan hukum yang menyebabkan mereka membangun rumah sembarangan. Mereka tidak mengetahui akibat dari yang mereka lakukan itu membuat lingkungan menjadi kotor dan bahkan merugikan banyak pihak.

8) Ketersediaan lahan

Lahan merupakan sumber daya alam yang bersifat langka, terlebih di wilayah perkotaan dan lahan merupakan suatu komponen pokok pembangunan fisik di wilayah perkotaan yang ketersediaannya semakin terbatas seiring dengan tuntutan kebutuhan yang semakin meningkat. Di wilayah perkotaan,

permasalahan lahan semakin kompleks. Laju pertumbuhan penduduk yang semakin pesat tentunya menuntut berbagai fasilitas bagi kehidupan dan penghidupan. Pada gilirannya tuntutan penyediaan fasilitas tersebut bermuara pada meningkatnya permintaan lahan. Padahal dilain pihak ketersediaan lahan perkotaan terutama lahan kosong sulit diperoleh. Dengan keterbatasan lahan dan penambahan penduduk di perkotaan maka akan terjadi persaingan untuk mendapatkan sebidang tanah untuk dijadikan perumahan. Dengan harga lahan yang tinggi, mereka yang berpenghasilan rendah tidak sanggup membeli rumah karena harga rumah sekarang ini cukup mahal.

Keberadaan permukiman liar memberi dampak negatif terhadap tata ruang kota, secara umum dampak yang diakibatkan adalah degradasi lingkungan hidup dan degradasi lingkungan sosial. Degradasi lingkungan hidup ini merupakan penurunan kualitas lingkungan itu sendiri. Masalah-masalah yang timbul dapat dilihat dari ruang terbuka hijau yang semakin berkurang, drainase semakin buruk, sirkulasi terganggu dan menurunnya tingkat kesehatan masyarakat. (Aina, 2014:15)

### **2.3.5 Penguasaan Tanah Secara Fisik dan Yuridis**

Konsep hukum sebutan “menguasai” atau “dikuasai” dengan “dimiliki” ataupun “kepunyaan” dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian “dimiliki”. Jika menyebutkan tanah tersebut

dikuasai atau menguasai dalam arti "*possession*" makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut. Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut dimiliki atau kepunyaan dalam arti "*ownership*" dalam pengertian yuridis, maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu. (Naibaho, 2015:5)

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang dijabarkan lebih lanjut oleh Pasal 2 UUPA. Kata "menguasai" mempunyai dua arti, yaitu menguasai secara yuridis dan menguasai secara fisik".

Maksud menguasai tanah secara yuridis yaitu penguasaan atas tanah yang dilandasi dengan hak dan dilindungi oleh hukum. Pada umumnya, juga memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai tanahnya secara fisik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak

penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya (Harsono, 2008:23). Sedangkan arti dari menguasai tanah secara fisik yaitu orang yang menguasai sebidang tanah tersebut dapat berbuat sesuatu seperti contohnya menjadikan tanahnya untuk perkebunan, atau mendirikan bangunan di atas tanahnya untuk digunakan tempat tinggal, dan lain-lain.

Penguasaan secara fisik dan secara yuridis dapat berimpit artinya, kedua penguasaan itu dapat dipegang oleh satu orang, dapat pula terpisah, artinya penguasaan secara fisik dan secara yuridis dipegang oleh orang yang berbeda. Contoh penguasaan secara fisik dan secara yuridis yang berimpit yaitu, A mempunyai tanah dengan status hak milik yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang dihuni oleh A sendiri. Secara yuridis, A menguasai tanah itu karena ia dilandasi dengan hak milik yang dilindungi oleh hukum, dan secara fisik ia juga menguasai tanah itu karena bangunan rumah dihuni oleh A. Contoh penguasaan tanah secara fisik dan secara yuridis yang terpisah adalah, A memiliki sebidang tanah yang disewakan kepada B. Hal ini memiliki arti bahwa yang menguasai secara fisik tanahnya adalah B, sedang A hanya menguasai secara yuridis.

Pemegang hak penguasaan tanah secara yuridis, umumnya juga memiliki penguasaan tanah secara fisik tanahnya, tetapi, tidak selalu penguasaan tanah secara yuridis memberi hak kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik juga.

Hak menguasai tanah oleh negara termasuk penguasaan secara yuridis atas tanah yang tidak diikuti dengan penguasaan secara fisik tanahnya. Hak

menguasai tanah oleh negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 2, Pasal 4, dan Pasal 8 UUPA, dan tidak memberi wewenang untuk menguasai secara fisik tanahnya. Oleh karena itu, apabila negara dalam hal ini instansi pemerintah, memerlukan sebidang tanah untuk keperluan menjalankan tugasnya, instansi pemerintah tersebut tidak dapat menguasai tanah secara fisik berdasarkan pada hak menguasai tanah oleh negara, tetapi penguasaan secara fisik itu harus berdasar suatu hak atas tanah (hak pengelolaan atau hak pakai) yang diberikan oleh negara. (Bakri, 2011:34-35)

### **2.3.6 Tanggung Jawab Pemerintah Terhadap Kebutuhan Perumahan Rakyat**

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadyaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan peroleh rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang

mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. (Sulaiman, 2017:3)

Perumahan dan permukiman merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia Indonesia, maka perlu adanya penciptaan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman. Namun dalam praktiknya, terdapat tantangan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat oleh negara, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini disebabkan minimnya daya beli masyarakat, juga pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan MBR. Kondisi itu mengakibatkan kesulitan bagi MBR untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau akibat keterbatasan daya beli, sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Sinergi antar pemangku kepentingan, kesiapan regulasi serta kebijakan, peningkatan akses MBR atas perumahan, dan ketersediaan anggaran yang memadai merupakan komponen yang sangat menentukan dalam upaya pemenuhan hak atas perumahan dan permukiman yang layak. (Kurniati, 2014:4)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain menegaskan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang

sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Tanggung jawab pemerintah terhadap kebutuhan perumahan rakyat dinyatakan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang berbunyi:

“Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.”

Dalam melaksanakan pembinaan Pemerintah mempunyai tugas sebagai berikut:

- 1) Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- 3) Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan Kasiba (Kawasan Siap Bangun) dan Lisiba (Lingkungan Siap Bangun);
- 4) Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- 5) Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- 6) Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- 7) Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat MBR;
- 8) Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
- 9) Melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 10) Melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 11) Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pemerintah dalam hal ini meliputi Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan kewenangan masing-masing, memiliki tugas dan wewenang dalam melaksanakan

pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. (Suhadi, 2017:13-15)

Tanggung jawab negara dan tugas serta wewenang pemerintah terkait pemenuhan kebutuhan perumahan ini semakin penting karena ketersediaan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar utama apabila dibandingkan dengan jumlah keluarga yang membutuhkan rumah memperlihatkan adanya kesenjangan antar keduanya. (Suhadi, 2017:16)

Selanjutnya, dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia pada Pasal 40 dinyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.”

Pemenuhan hak atas perumahan sebagai hak dasar berasal dari keberlangsungan hidup dan menjaga martabat kehidupan umat manusia. Pemerintah sudah konsisten dalam perlindungan hak-hak masyarakat di bidang perumahan dalam bentuk perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 129 huruf a menyatakan bahwa:

“Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Selain itu, upaya mewujudkan keamanan bermukim adalah strategi dalam upaya merealisasikan prinsip *pro-poor* dalam upaya menanggulangi

kemiskinan, khususnya di perkotaan. Secara teknis, pengelolaan permukiman perkotaan, Keamanan Bermukim adalah strategi untuk menghambat laju pembentukan dan pengurangan permukiman kumuh dan informal (*squatter*) secara berarti, efektif, dan manusiawi.

Peraturan perundang-undangan tersebut menugaskan negara, dalam hal ini pemerintah untuk melakukan pembinaan terhadap semua kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan upaya perlindungan dan pemenuhan hak atas perumahan yang layak terutama bagi kelompok masyarakat miskin dan menggerakkan peran serta segenap masyarakat untuk penyelenggaraan pembangunan perumahan. (Cecilia dan Jeremmy, 2014:97)

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan intensif fiskal. (Kusumastuti, 2015:4)

### **2.3.7 Larangan Memakai Tanah yang Bukan Miliknya**

Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia, khususnya di Kota Semarang mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal juga ikut meningkat. Dalam dokumen naskah akademik rancangan undang-undang perumahan dan kawasan permukiman disebutkan bahwa dengan bertambahnya jumlah

penduduk, kebutuhan perumahan hingga 2020 diperkirakan mencapai lebih dari 30 juta unit sehingga kebutuhan rumah per tahun sehingga kebutuhan rumah per tahun diperkirakan mencapai 1,2 juta unit. Data tahun 2004 mencatat bahwa sebanyak 4,3 juta jumlah rumah tangga belum memiliki rumah (Suhadi, 2017:7). Keterbatasan lahan yang tersedia menyebabkan banyak masyarakat yang memakai lahan sembarang yang bukan miliknya untuk dijadikan tempat tinggal (permukiman). Biasanya, mereka memakai tanah yang bukan miliknya tersebut tanpa seizin dari si pemilik/yang berhak atas tanah tersebut. Pengertian memakai tanah juga disebutkan dalam PERPU Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya yaitu ada dalam Pasal 1 angka 3 yang berbunyi:

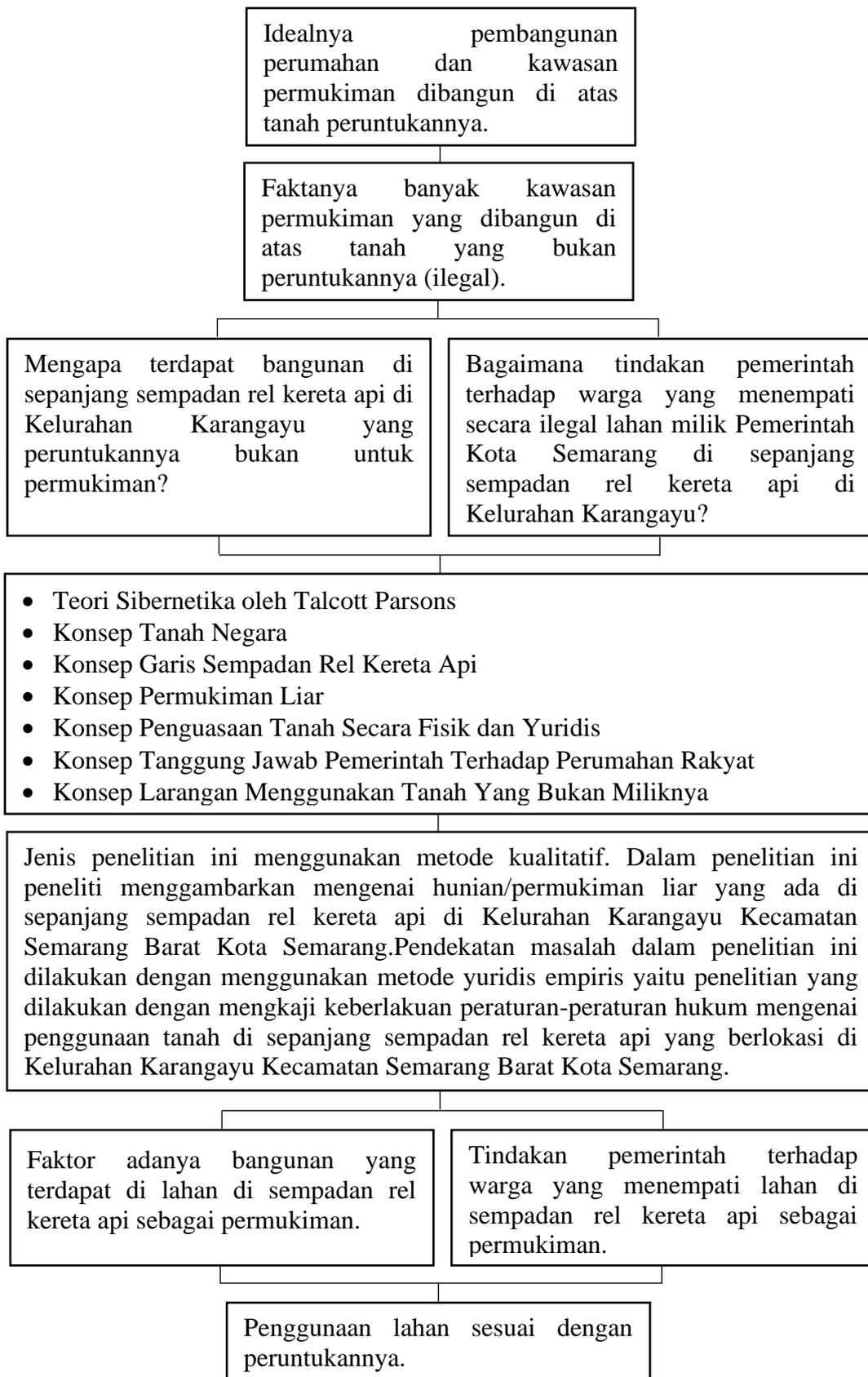
“Memakai tanah: ialah menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.”

Adanya fenomena tersebut di atas, maka keberlakuan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya masih bisa berlaku dari dulu hingga sekarang. Larangan menggunakan tanah tanpa izin yang berhak ada dalam Pasal 2 yang menyatakan bahwa:

“Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.”

Dengan demikian, maka tindakan-tindakan untuk mengatasi dan menyelesaikan soal pemakaian tanah-tanah secara tidak sah itu dapat disesuaikan dengan keadaan dan keperluannya, dengan mengingat faktor-faktor tempat, waktu, keadaan tanah, dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan.

## 2.4 Kerangka Berpikir



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Simpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti lakukan mengenai pemanfaatan lahan di sepanjang sempadan rel kereta api oleh masyarakat Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bangunan-bangunan yang terdapat di sepanjang sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang sisi utara saat ini sudah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) sejak tahun 2014 karena bangunan tersebut sebagian terkena proyek rel ganda (*double track*) berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN). Namun sampai saat ini, bangunan-bangunan yang terdapat di sepanjang sempadan rel kereta api sisi selatan masih belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM). Kurangnya kontrol dari Pemerintah Kota Semarang menjadi faktor utama masih adanya bangunan-bangunan yang sampai saat ini sudah berdiri selama 20 tahun lebih di sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.
2. Tindakan Pemerintah Kota Semarang terhadap bangunan-bangunan yang berdiri di sempadan rel kereta api di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang. Tindakan pemerintah

disini terdapat 3 pihak yang dimaksud, yaitu PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, dan Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini yaitu Dinas Penataan Ruang. Tindakan yang dilakukan PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang yaitu melakukan penertiban pada saat pembuatan rel ganda (*double track*) dengan cara membeli tanah yang dipakai oleh warga untuk rumah dan membantu warga tersebut untuk melegalisasikan tanah yang dikuasai oleh warga, serta membuat pagar pembatas antara rel kereta api dengan pemukiman warga. Tindakan yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Penataan Ruang Kota Semarang yaitu memberikan ijin untuk proses pembuatan Sertipikat Hak Milik (SHM) untuk pemukiman di sempadan rel kereta api sisi utara. Hingga saat ini pemukiman yang berada di sempadan rel kereta api sisi selatan belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM), dan belum ada tindakan apapun dari Dinas Penataan Ruang. Tindakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang yaitu memproses pembuatan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang diajukan oleh warga yang menempati rumah-rumah di sempadan rel kereta api sisi utara, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertindak pasif, dalam artian jika persyaratan untuk pengajuan pembuatan Sertipikat Hak Milik (SHM) dapat terpenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus memproses sesuai prosedur.

## 5.2 Saran

Dari simpulan yang peneliti tuliskan di atas mengenai pemanfaatan lahan di sepanjang sempadan rel kereta api oleh masyarakat di Kelurahan Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Terbatasnya lahan tempat tinggal yang tersedia bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah ini menempati rumah-rumah di lahan ilegal. Hal ini belum sesuai dengan tujuan yang tercantum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu salah satunya memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, karena dengan masyarakat yang menempati sempadan rel kereta api tersebut sebagai tempat tinggal, mereka belum mendapatkan kepastian hukum berupa legalitas kepemilikan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemukiman yang berada di sepanjang sempadan rel kereta api Kelurahan Karangayu sisi utara bisa dilegalisasi dengan mendapatkan Sertipikat Hak Milik (SHM), seharusnya pemukiman yang berada di sepanjang sempadan rel kereta api Kelurahan Karangayu sisi selatan juga bisa dilegalisasi dengan mendapatkan Sertipikat Hak Milik, agar jika nanti pada saat pelaksanaan rencana tata kota terlaksana, para warga yang menempati di sempadan rel kereta api Kelurahan Karangayu sisi selatan juga bisa mendapatkan ganti untung yang layak

seperti warga di sempadan rel kereta api Kelurahan Karangayu sisi selatan pada saat dibangun rel ganda (*double track*).

2. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) seperti yang diberikan kepada warga sisi utara, demikian juga yang akan diberikan untuk warga sisi selatan, maka kewajiban penghuni rumah-rumah tersebut yaitu berkewajiban untuk menciptakan rumah sehat agar dapat terpenuhinya, tidak hanya dari sisi ekonomi tetapi juga di kesehatan masyarakat meningkat.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo.
- Arba, H. M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsini. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ashofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Bakri, Muhammad. 2011. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- C. Djemabut Blaang. 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Yogyakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Danial dan Wasriah. 2009. *Metode Penelitian Karya Ilmiah*. Bandung: Laboratorium Pendidikan Kewarganegaraan UPI.
- Fitrah, Muh. Dan Luthfiyah. 2017. *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas, dan Studi Kasus*. Sukabumi: Jejak.
- Fuady, Munir. 2007. *Sosiologi Hukum Kontemporer Interaksi Hukum, Kekuasaan, Dan Masyarakat*. Bandung: Citra Aditya.
- G. Kartasapoetra, dkk. 1984. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hamidi. 2004. *Metode Penelitian Kualitatif*. Malang: UMM Press.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Bandung: Djambatan.
- Hasibuan, H. Malayu S. P. 2007. *Organisasi dan Motivasi: Dasar Peningkatan Produktivitas*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Herlianto. 1985. *Urbanisasi dan Pembangunan Kota*. Bandung: Alumni.
- Koeswara, E. 1995. *Motivasi: Teori dan Penelitiannya*. Bandung: Angkasa.

- Kuswantojo T. dan Salim S.A. 1997. *Perumahan dan Permukiman yang BerwawasanLingkungan*. Jakarta: DirektoratJenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Marzuki. 1983.*MetodologiRiset*. Yogyakarta:PT.Hanindita Offset.
- Marzuki, Peter Mahmud. 1991. *MetodologiRiset*. Yogyakarta: UII Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008.*Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*.Yogyakarta:Liberty.
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset.
- Muta'ali, Luthfi dan Arif Rahman Nugroho. 2019. *PermukimanKumuh DiIndonesiaDari Masa Ke Masa: Perkembangan Program Penanganan*. Yogyakarta: UGMPress.
- Narbuko, Choliddan Abu Achmadi. 2003. *MetodologiPenelitian*. Jakarta:PT.BumiAksara.
- Nasution, Johan Bahder. 2008.*MetodePenelitian Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Panudju, Bambang. 1999.*PengadaanPerumahan Kota Dengan Peran SertaMasyarakatBerpenghasilanRendah*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Robbins, Stephen P. Dan Timothy A. Judge. 2009. *Perilaku Organisasi (Organizational Behavior)*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Shant, Dellyana. 1988. *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Siagian, Sondang P. 2012. *Teori Motivasi dan Aplikasinya*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Soekanto, Soerjono.1990.*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Soekanto, Soerjono. 2012.*PengantarPenelitian Hukum*. Jakarta:UniversitasIndonesiaPress.

- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1994. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. 2013. *Metodelogi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhadi. 2017. *Aspek Hukum Dan Sosial Rumah Susun*. Semarang: BPFH UNNES.
- Suhadi. 2018. *Dinamika Perolehan Hak Atas Tanah: Untuk Pembangunan PLTU Batang*. Semarang: BPFH UNNES.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: Gramedia Utama.
- Sunyoto, Danang. 2013. *Perilaku Organisasional: Teori, Kuisisioner, dan Proses Analisis Data*. Yogyakarta: CAPS (Center for Academic Publishing Service).
- Yudhohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL.

#### PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian
- Peraturan Daerah Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 Tentang Garis Sempadan
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya
- Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2018 Tentang Lembaga Kemasyarakatan Desa dan Lembaga Adat Desa

## JURNAL

Cecilia Waha dan Jeremy Sondakh. 2014. Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia). *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudHum Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*.

Dora Kusumastuti. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan. Vol. 4 No. 3, September – Desember 2015. *Yustisia*.

Etty Soesilowati. 2007. Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban. Vol. 16 No. 1. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen Dinamika*.

Fathurrahman Azhari. 2016. Dinamika Perubahan Sosial Dan Hukum Islam. Vol. 16 No. 1, Mei 2016. *Al Tahrir*.

Haning Romdiati dan Mita Noveria. 2008. Mobilitas Penduduk Musiman Di Kota Surabaya: Dampaknya Terhadap Lingkungan Permukiman Kumuh. Vol. 3 No. 1. *Jurnal Kependudukan Indonesia*.

Libarkin C. Juliedan Josepha P. Kurdziel. 2002. *Research Methodologies in Science Education: Qualitative Data*. Vol. 50 No. 2, March 2002. *Journal of Geoscience Education*.

Maresty Krisandriyana, Winny Astuti, dan Erma Fitriani. 2019. Faktor Yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Permukiman Kumuh Di Surakarta. Vol. 1 No. 1. *Desa Kota Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*.

Maria Farida Naibaho. 2015. Pengakuan Penguasaan dan Pendudukan Tanah Tanpa Alas Hak Kepemilikan Yang Berakibat Sengketa: Studi Kasus Putusan MA No. 2511K/Pdt/1995 Tanggal 09 September 1997. Vol. 8. *Premise Law Jurnal*.

Nia Kurniati. 2014. Pemenuhan Hak Atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia. Vol. 1 No. 1. *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*.

Rodiyah. 2012. Aspek Demokrasi Pembentukan Peraturan Daerah. Jilid 41 No. 1, Januari 2012. *MMH*.

Setiawan, Rulli Pratiwi. 2010. Penggusuran Permukiman Liar di Stren Kali Jagir: Sebuah Tinjauan dari Sisi Hukum dan Humanisme. Seminar Nasional Perumahan Permukiman Dalam Pembangunan Kota 2010. Surabaya: 2010.

Sri Kurniasih. 2007. Jurnal Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Petukangan Utara – Jakarta Selatan. *Jurnal Fakultas Teknik Arsitektur Universitas Budi Luhur Jakarta Selatan*.

Sulaiman. 2017. Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Dalam Penyediaan Tanah Bagi Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Vol. 1 No. 1. *Hakam: Jurnal Kajian Hukum Islam Dan Hukum Ekonomi Islam*.

### SKRIPSI

AbdurahmanNahdly. 2013. AlihFungsiLahanPT.KeretaApi Indonesia (Persero) MenjadiPermukimanPenduduk Di KecamatanGarut Kota KabupatenGarutProvinsiJawa Barat. *Skripsi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta*.

AinaShafrida. 2014. Proses SpasialPermukiman Liar (*Squatter*) diSempadan RelKeretaApi Kota Semarang). *Skripsi Fakultas Ilmu Sosial Universitas NegeriSemarang*.

Ana DwiPratama. 2018. ImplementasiUndang-UndangNomor 23 Tahun 2007 TentangPerkeretaapianAtasPelaksanaanPrasaranaPerkeretaapian: Studi Di Kota Semarang. *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*.

Halim Ady Kurniawan. 2019. Penggunaan Tanah Sempadan Sungai Untuk Bangunan di Desa Batusari Kcamatan Mranggen Kabupaten Demak. *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*.

ItaArleni. 2009. Kajian PersebaranPermukimanKumuh Liar (*Squatter*) DiSepanjangBantaranBengawan Solo di Kota Surakarta. *Skripsi FakultasKeguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Negeri Surakarta*.

### TESIS

Eny Endang Surtiani. 2006.Faktor-Faktor Yang MempengaruhiTerciptanya Kawasan PermukimanKumuhdi Kawasan Pusat Kota (StudiKasus: Kawasan Pancuran, Salatiga. *Tesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang*.

## INTERNET

<https://www.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html> diakses pada tanggal 24 Agustus 2019

<https://sp2010.bps.go.id/> diakses pada tanggal 24 Agustus 2019

<https://sp2010.bps.go.id/index.php/site?id=33&wilayah=Jawa-Tengah> diakses pada tanggal 24 Agustus 2019

<http://karangayu.semarangkota.go.id/geografisdanpenduduk/keadaan-geografis-dan-penduduk-wilayah-kelurahan-karangayu> diakses pada 4 Februari 2020

<http://karangayu.semarangkota.go.id/strukturpemerintahan/struktur-pemerintahan-di-kelurahan-karangayu> diakses pada 4 Februari 2020

<http://karangayu.semarangkota.go.id/visimisi> diakses pada 4 Februari 2020

<https://semarangkota.bps.go.id/statictable/2015/04/23/4/luas-wilayah-kota-semarang.html> diakses pada tanggal 4 Maret 2020

<http://www.dispendukcapil.semarangkota.go.id/statistik/jumlah-penduduk-kota-semarang/2019-12-28> diakses pada tanggal 4 Maret 2020