

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup yang terdiri lebih dari satu kesatuan tempat tinggal yang memiliki prasarana, sarana, utilitas umum, dan kegiatan penunjang lainnya di perkotaan atau pedesaan. Pertambahan jumlah penduduk menyebabkan semakin tingginya permintaan perumahan dan permintaan akan lahan hunian, yang pada gilirannya akan berdampak pada peningkatan nilai lahan hunian. Kebutuhan lahan yang semakin meningkat membuat banyak orang membangun kawasan permukiman dikawasan yang dijadikan kawasan lindung dan kawasan rawan bencana. Pembangunan permukiman dikawasan perbatasan dan kawasan lindung yang dijadikan sebagai permukiman adalah kawasan sempadan rel kereta api. Penggunaan lahan pada sempadan rel kereta api biasanya banyak digunakan untuk permukiman dan lahan pertanian. Selain itu, kebutuhan tanah untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia semakin terbatas, dan harga tanah juga semakin tinggi. Pembatasan ini menyebabkan pembangunan rumah dengan tingkat hunian standar di atas tanah yang tidak boleh digunakan dipermukiman, seperti pembatasan kereta.

Perumahan merupakan kebutuhan pokok selain sandan dan pangan.¹ Perumahan tidak hanya sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, tetapi yang lebih penting dapat menjadi tempat untuk membentuk watak dan

¹ C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, hal.4

kepribadian manusia serta meningkatkan kehidupan dan penghidupan manusia.² Perumahan bukan hanya bangunan fisik, tetapi juga tempat tinggal yang memenuhi syarat hidup layak dan kehidupan masyarakat.³ Pertambahan jumlah penduduk di kabupaten menyebabkan peningkatan kebutuhan sarana dan parasarana khususnya perumahan.

Penggunaan kawasan pembatasan KA sebagai permukiman jelas akan mengganggu kelancaran lalu lintas kereta api. Transportasi kereta api sangat dibutuhkan untuk mendukung pergerakan penduduk. di kota-kota besar pulau Jawa, angkutan kereta api sangat ekonomis sehingga banyak yang diminati oleh masyarakat. Di pulau Sumatera, angkutan kereta api masih belum begitu diminati masyarakat, dan kereta api hanya beroperasi di kota-kota besar seperti medan dan padang. Di Sumatera Barat, jalur kereta api juga menghubungkan beberapa kota, tetapi kereta api tidak lagi beroperasi. Transportasi kereta api di Sumatera Barat digunakan sarana transportasi untuk angkutan batu bara. Sejak kereta api tidak lagi beroperasi, banyak area disepanjang rel yang digunakan sebagai lahan permukiman, baik ilegal maupun non ilegal.

Permukiman adalah suatu kesatuan kawasan dimana sebuah rumah berada, sehingga letak dan lingkungan rumah tidak akan pernah benar-benar lepas dari permasalahan lingkungan permukiman. Oleh karena itu, jika anda ingin mengembangkan sebuah rumah, anda harus terlebih dahulu benar-benar memahami dan mempelajari kondisi permukina dimana rumah tersebut akan dibangun. Upaya tersebut antarlain dapat dilakukan melalui studi kelayakan

² Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, hal.2

³ Eddy Marek Leks, 2013, *Analisis dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perumahan Rakyat*, Jakarta: Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia, hal.27

terlebih dahulu untuk menjadikan keberadaan rumah benar-benar memenuhi kebutuhan yang sesuai dan mendukung arah dan laju pembangunan perumahan dalam operasi masa depan⁴. Dalam kaitannya dengan persebaran penduduk dengan tumbuhnya perumahan dan permukiman baik diperkotaan maupun perdesaan yang relatif datar akan membentuk pola-pola tersendiri yang secara keseluruhan dipengaruhi oleh posisinya secara geografis dan karakteristik tempatnya .

Dari segi persebaran penduduk, wilayah perkotaan dan perdesaan yang relatif datar akan membentuk pola yang mandiri dengan pertumbuhan perumahan dan permukiman yang sepenuhnya dipengaruhi oleh letak geografis dan karakteristik lokalnya. Hal ini mencerminkan bahwa wilayah penelitian pengembangan perumahan yang relatif datar memiliki 3 tiga faktor yang mempengaruhi . faktor-faktor tersebut meliputi : (1) Penduduk, (2) Lahan, (3) Pembiayaan dan Pendanaan.⁵

Kereta api merupakan metode transportasi yang ramah lingkungan dengan emisi gas buang yang rendah.⁶ Pengembangan teknologi kereta api berbasis energi listrik menjadikannya sebagai moda transportasi yang dapat mengatasi permasalahan lingkungan manusia di masa depan. Dapat digunakan sebagai pelayanan kegiatan khusus, karena daya dukungnya besar dan memiliki jalur tersendiri, sehingga perjalanan kegiatan khusus dapat dilakukan tanpa menimbulkan dampak sosial yang terlalu besar. Kereta api direkomendasikan untuk kereta api dengan gaya gerak, yang dapat di operasikan sendiri atau dalam

⁴ M, Suparno Sastra Dan Endy Marlina.2005. *Perencanaan Dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

⁵ Peraturan Perundang-undangan Departemen Pekerjaan Umum, 1994

⁶ Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007

kombinasi dengan fasilitas kereta api lainnya, dan akan atau sedang berjalan di jalan kereta api yang berhubungan dengan kereta api.

Jalan kereta api, yaitu jalur yang terdiri atas rangkaian petak jalan rel dimana jalan rel adalah satu kesatuan konstruksi yang terbuat dari baja, beton, atau konstruksi lain yang terletak di permukaan, di bawah, dan di atas tanah atau bergantung beserta perangkatnya. Fungsinya untuk mengarahkan jalannya kereta api, yang meliputi ruang manfaat jalur kereta api, ruang milik jalur kereta api, dan ruang pengawasan jalur kereta api, termasuk bagian atas dan bawahnya yang diperuntukan bagi lalu lintas kereta api seperti jembatan, bangunan hikmat untuk drainase, *underpass* dan *flyover* dan terowongan⁷. secara umum komponen-komponen membentuk rel kereta api adalah sebagai berikut :

- a. Rel
- b. Sistem pengikat
- c. Bantalan
- d. Lapisan pondasi atas atau lapisan pondasi pemberat

Garis sempadan adalah garis sempadan terluar bangunan atau pagar yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan jalan, tepi luar hulu jembatan, tepi sungai, tepi sungai kaki tanggul, tepi danau/rawa, dan waduk, tergantung pada jenis garis batas yang terdaftar. Diluar garis ini, pemilik tanah tidak diperbolehkan membangun bangunan dikawasan sempadan karena merupakan kawasan disepanjang jalan, sungai, kanal, danau/waduk, mata air, rel kereta api, dan saluran listrik tegangan tinggi, sisi kanan/kiri dibatasi oleh garis batas.

⁷ Undang-undang Nomor 13 Tahun 1992

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian melarang siapapun membangun permukiman di sisi rel kereta api. Ayat ini terdapat dalam Pasal 178 yang berbunyi : ” 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.”⁸ Demikian pula Pasal 140 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman berbunyi : ” setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau pemukiman ditempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang “⁹ yang bermaksud “tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya” yaitu, batas rel kereta api, kolong jembatan, jalur udara bertekanan sangat tinggi (SUTET), Kawasan batas sungai (DSS), kawasan rawan bencana, dan kawasan khusus seperti zona militer.

Namun keberadaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman hingga kini belum berjalan maksimal. Padahal undang-undang itu telah memuat secara tegas tentang larangan pendirian pemukiman yang tidak memiliki izin pemukiman tersebut. Indikasi kurang optimalnya undang-undnag ini adalah minimnya pemilik pemukiman yang mengetahui akan keselamatan hidup. Dari kedua undang-undang tersebut Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Pumukiman dan UU No. 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian secara jelas mengatur bahwa dilarang mendirikan permukiman diatas rel kereta api, kendalanya hanya kurangnya pemahaman terhadap pasal 178 oleh pemilik

⁸ Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang *Perkeretaapian* Pasal 178

⁹ Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Pemukiman* Pasal 140

permukiman serta kurangnya sosialisasi dan tindakan pemerintah terkait penerapan undang-undang tersebut. Pada kampung citangkalak kabupaten sukabumi sendiri banyak dibangun permukiman liar disepanjang rel kereta api dan tanah itu milik PT Kereta Api Indonesia.

(PT KAI) dan sebagai pelindung badan utama perkeretaapian dari kerusakan dan gangguan, serta sebagai cadangan untuk pengembangan dimasa yang akan datang. Hal ini menyebabkan terjadinya perubahan fungsi peruntukan lahan yang telah ditentukan, dan berbagai dampak negative, seperti berbagai kerusakan dan gangguan pada badan utama perkeretaapian, serta ketidakamanan penduduk. selain itu, kenyamanan kawasan hunian akan terganggu oleh kebisingan, dan rumah akan rusak akibat getaran kereta api.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis akan menganalisis mengenai “ Tinjauan Yuridis Penggunaan Tanah Hak Milik PT KAI di Kawasan Sempadan Rel Kereta Api Di Citangkalak Kabupaten Sukabumi Ditinjau Berdasarkan Uu No 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian” perbandingan dengan penelitian terlebih dahulu mengenai penggunaan sempadan rel kereta api yaitu :

Dengan meningkatnya kebutuhan perumahan tentunya akan mengakibatkan semakin terbatasnya kesediaan lahan serta minimnya infrastruktur kabupaten (seperti jalan, air, drainase dan listrik) merupakan suatu penghambat lajunya pembanguna perumahan formal. Hal-hal tersebut turut mendukung mahalnya harga lahan yang terdapat di perkampungan. Sehingga mendorong masyarakat di perkampungan untuk menghuni kawasan-kawasan yang tidak

sesuai dengan tata ruang dan tidak layak huni yaitu dengan menempati lahan secara ilegal seperti lokasi sepanjang sempadan rel kereta api.

Tabel.1 penelitian terlebih dahulu mengenai penggunaan sempadan rel kereta api

No	Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Unsur Krbaruan
1.	Dyana Lifiany Patriana Bhakti Publikasi Ilmiah, Universitas Muhammadiyah Surakarta	Rel Kereta Api dan Hunian (Studi Penataan Hunian di Bantaran Rel Kereta Api)	Penggunaan Tanah Milik PT KAI atau Kawasan sempadan rel kereta api di daerah jebres, surakarta untuk pemukiman oleh warga.	Penataan hunian yang ada di sepanjang sempadan rel di kelurahan Jebres belum terlaksana karena belumadanya alternatif untuk memindahkan masyarakat yang menghuni di daerah	Diuraikan apa saja tindakan yang dilakukan pemerintah mengenai pemukiman liar yang ada di sepanjang sempadan rel kereta api.

				tersebut	
--	--	--	--	----------	--

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang dan pembatasan masalah di atas, maka perumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis yaitu:

1. Bagaimana mekanisme penggunaan tanah hak milik PT KAI di kawasan sempadan rel kereta api oleh masyarakat Citangkalak Kabupaten Sukabumi ?
2. Upaya apa yang dilakukan PT KAI dalam menghadapi Penggunaan Tanah Hak milik PT KAI di kawasan sempadan rel kereta api oleh masyarakat citangkalak Kabupaten Sukabumi ?

C. Tujuan Penelitian

Kegiatan penelitian, tentulah mempunyai tujuan yang hendak dicapai. Adapun tujuan Penelitian ini adalah untuk :

1. Mengetahui mekanisme penggunaan tanah hak milik PT KAI di kawasan sempadan rel kereta api oleh masyarakat citangkalak kabupaten sukabumi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang akan dilakukan PT KAI dalam menangani penggunaan tanah hak milik PT KAI di kawasan sempadan rel kereta api di citangkalak kabupaten sukabumi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan agar penulisan skripsi ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan umumnya pada khususnya Ilmu Hukum yakni Ilmu Hukum Perdata yang berkaitan dengan penggunaan tanah tanpa izin menurut KUHperdata
- b. Diharapkan dapat digunakan sebagai referensi karya ilmiah serta bagi penelitian yang sejenisnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan penulisan skripsi ini yang dibuat oleh penulis dapat bermanfaat untuk kepentingan bangsa dan negara khususnya kepada masyarakat yang kurang memahami tentang penggunaan tanah tanpa izin.

E. Landasan Teori

1. Teori Penguasaan Tanah

Melalui teori penguasaan tanah, Curzon 42 dikutip oleh L.B. Satjipto Rahardjo. Ada 5 kepemilikan tanah, antara lain :

- a) Hak penuh dan tidak lengkap

Hak penuh adalah hak yang dapat dilaksanakan oleh hokum bila diperlukan. Meskipun hak yang tidak lengkap adalah hak yang diakui secara hokum, tetapi tidak selalu ditegakan dalam pengadilan.

b) Hak utama dan Hak tambahan

Hak utama adalah hak hokum yang diberikan oleh hak lainnya. Hak tambahan adalah hak utama yang melengkapi. Misalnya, perjanjian sewa tanah memberikan hak tambahan atas hak utama pemilik tanah.

c) Hak publik dan Hak sipil

Hak public adalah hak yang bersifat universal dalam masyarakat, yaitu Negara. Hak warga Negara adalah hak yang ada pada diri individu, seperti hak seseorang untuk menikmati barang yang dimilikinya.

d) Hak positif dan negative

hak positif mengharuskan pihak dengan kewajiban terkait untuk melakukan tindakan positif, seperti hak untuk memperoleh keuntungan pribadi.

e) Kepemilikan dan hak pribadi

Hak milik berhubungan dengan komoditas yang biasanya dapat dipindahtangankan yang dimiliki seseorang. Hak individu berkaitan dengan status seseorang dan tidak dapat dialihkan.

2. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan upaya mewujudkan konsep-konsep seperti keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan social. Oleh karena itu, penegakan hukum pada dasarnya merupakan proses manifestasi ideologis. Prosedur hukum adalah proses berusaha melaksanakan atau benar-benar menggunakan norma hukum sebagai pedoman bagi peserta lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Soerjono soekanto berpendapat bahwa penegakan hokum adalah kegiatan mengoordinasikan hubungan nilai yang dituangkan dalam aturan atau sudut pandang hokum sebagai rangkaian transformasi nilai akhir untuk menciptakan, memelihara, dan memelihara kehidupan social yang damai.

F. Metode Penelitian

Setiap penelitian harus didasarkan pada metode penelitian tertentu. Metode penelitian ini diperlukan untuk menjelaskan dengan tepat, pendekatan apa yang¹⁰ digunakan dalam suatu penelitian, baik sepanjang kegiatan pengumpulan data sampai dengan penarikan kesimpulan. Menurut Dra. Kartini Kartono yang dimaksud metodologi penelitian adalah ajaran-ajaran mengenai metode-metode yang dipergunakan dalam proses penelitian. Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan metode dalam penyusunan skripsi adalah cara yang teratur dan terpikir baik-baik untuk mendapat, mengelola, dan menguji data yang diperoleh secara sistematis dan ilmiah. Adapun Metode Yang Dipergunakan Penulis Meliputi :

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini Termasuk jenis penelitian yuridis empiris. Dimana penelitian berjenis yuridis empiris ini adalah penelitian yang menggunakan data-data secara fakta yang sebenarnya yang diperoleh dari lapangan dan juga yang didapat dari wawancara maupun melalui observasi pengamatan secara langsung.

¹⁰ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi research Sosial, Alumni Bandung, 1980. Hal 6

2. Metode Pendekatan

Ini merupakan suatu penelitian yang bersifat normatif atau yuridis dan sosiologi empiris, maka metode pendekatan yang akan digunakan untuk memecahkan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan doktrinal. Pendekatan doktrinal yaitu penelitian yang bersifat normatif kualitatif atau bisa sebagai penelitian kepustakaan. Sementara itu penelitian yang bersifat kuantitatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai pola-pola perilaku sedangkan dalam perspektif empiris dimaksudkan untuk mengetahui tentang keadaan sebenar benarnya yang ditemukan dilokasi penelitian yaitu untuk mendapatkan sejelas-jelasnya melalui penggunaan tanah hak milik PT KAI di kawasan sempadan rel kereta api oleh masyarakat citangkalak kabupaten sukabumi.¹¹

3. Sumber Data

Adapun isi yang diharapkan akan diperoleh dilokasi penelitian dan diluar penelitian adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Sumber data berupa pernyataan dari pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian langsung dirancang untuk lebih memahami maksud, tujuan, dan makna dari data sekunder yang ada. Data mentah ini diperoleh dari penelitian lapangan yang dilaksanakan dengan pembagian butir pertanyaan kepada subjek penelitian.

¹¹ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono. 2004. Buku Pegangan Kuliah “ *Metodologi Penelitian Hukum* ” , surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hal 7

b. Data Sekunder

Data sekunder sebagai pendukung data primer yang diperoleh melalui penelitian yaitu dengan membaca dan mempelajari berbagai dokumen yang berkaitan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Memperoleh data yang objektif dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dengan cara penelitian lapangan. Dimana data-data terkumpul berdasarkan dengan fakta-fakta yang terjadi dilapangan.

5. Metode Analisis Data

Data penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, dimana analisis data dilakukan beberapa tahap, yaitu :

- 1) Mengolah data yang diperoleh dan menyusunnya dalam satuan tertentu.
- 2) Analisis Taksonomis, yaitu analisis yang fokus penelitiannya dibatasi pada faktor dominan tertentu, yang sangat berguna untuk menggambarkan atau menjelaskan fenomena atau fokus sasaran awal penelitian.