

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Pertumbuhan penduduk yang pesat membuat kebutuhan tanah bagi masyarakat itu sendiri meningkat. Hal tersebut memperlihatkan jika memang tanah adalah hal yang sangat berarti dan penting untuk seluruh manusia di bumi ini tetapi keterbatasan tanah dan juga biaya membuat banyak orang membangun bangunan di atas sempadan sungai.

Kota Banjarmasin mendapat julukan Kota Seribu Sungai dan memang sebagian besar tempat tinggal bukan dibangun di atas tanah tetapi dibangun di atas sempadan sungai dan memang sudah menjadi hal turun-temurun jauh sebelum kemerdekaan Indonesia. Itu juga yang menjadi dasar munculnya budaya-budaya sungai di Banjarmasin karena dari sungai-sungai itu interaksi serta sosialisasi manusia terbentuk yang menghasilkan kebudayaan yang kental dipengaruhi oleh lingkungan sungai. Budaya sungai itu pula membuat sebagian masyarakat Banjarmasin menggantungkan hidupnya pada sungai-sungai yang ada di Banjarmasin.

Pemanfaatan sempadan sungai hanya dapat dilakukan untuk kepentingan tertentu, berupa:

- a. bangunan prasarana sumber daya air;
- b. fasilitas jembatan dan dermaga dengan fasilitas pendukungnya (selter);
- c. jalur pipa gas dan air minum;

d. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi;

e. fasilitas umum bangunan Pemerintah. (Pasal 13 ayat (1), Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012, 2012)

Dengan kondisi di lapangan tersebut, tentu masih jauh dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan berakibat terjadinya kesenjangan sosial. Yang membuat terjadi ketidakseimbangan peraturan daerah, peraturan lainnya dan kondisi lapangan adalah bangunan-bangunan tersebut berdiri sebelum adanya peraturan yang mengaturnya serta kurangnya sosialisasi, kurangnya ketegasan dan tanggung jawab pemerintah dalam menindaklanjuti hal tersebut (Muhlis & Darmawani, 2013).

Judul penelitian yang saya telusuri melalui literasi belum pernah diteliti oleh pihak lain, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut:

Nomor	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Hak atas Tanah dan Bangunan Rumah Adat yang Berada di atas Pinggiran Sungai Kota Banjarmasin	Hero Prayogo, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga Surabaya	2015	Dalam penelitian ini penulis hanya membahas tentang status hak atas tanah dan bangunan rumah adat Banjar saja. Tidak rumah secara umumnya dan juga tidak dijelaskan tentang cara memperoleh dan

				cara peralihannya.
--	--	--	--	--------------------

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis memiliki ketertarikan untuk mengkaji serta meneliti dalam penulisan hukum berbentuk skripsi dengan judul: **“STATUS HUKUM HAK ATAS TANAH TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI ATAS SEMPADAN SUNGAI-SUNGAI KOTA BANJARMASIN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERTANAHAN”**.

#### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut, maka penulis akan membatasi permasalahan dalam penulisan hukum ini selaku berikut:

1. Bagaimana status hukum hak atas tanah terhadap peralihan hak atas tanah di atas sempadan sungai-sungai Kota Banjarmasin?
2. Bagaimana akibat hukum hak atas tanah di atas sempadan sungai Kota Banjarmasin dalam perspektif Hukum Pertanahan?
3. Bagaimana solusi penyelesaian dan solusi atas peralihan hak atas tanah di atas sempadan sungai-sungai di Kota Banjarmasin?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut, maka ditarik tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui status hukum hak atas tanah terhadap peralihan hak atas tanah di atas sempadan sungai-sungai Kota Banjarmasin.
2. Untuk menganalisa akibat hukum hak atas tanah di atas sempadan sungai Kota Banjarmasin dalam perspektif Hukum Pertanahan.
3. Untuk mengetahui konsep solusi dalam penyelesaian peralihan hak atas tanah di atas sempadan sungai-sungai di Kota Banjarmasin.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini kedepannya diharapkan akan berguna ditinjau dari sudut pandang teoritis maupun praktis yaitu:

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Diharapkan kedepannya akan menambah pandangan, wawasan serta ilmu penulis dan pengetahuan penulis dalam hukum Peraturan Daerah khusus hukum agraria terkait dengan status hak atas tanah dan bangunan di atas sempadan sungai umumnya serta Kota Banjarmasin khususnya.
  - b. Diharapkan dapat memberi tambahan informasi dan literatur yang sangat berguna kedepannya di bidang pendidikan maupun yang lain dan sebagai salah satu bahan kepustakaan.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Bagi Mahasiswa
    1. Mengasah cara berpikir, cara pandang dan mencari solusi atau pemecahan masalah khususnya dibidang hukum agraria.

2. Mengimplementasikan ilmu dan kemahiran yang telah didapatkan oleh mahasiswa selama duduk di bangku perkuliahan yang kemudian dituangkan dalam penulisan hukum ini.
3. Bagi masyarakat dan praktisi serta instansi atau lembaga yang terkait, hasil penelitian ini diharapkan kedepannya dapat digunakan sebagai bekal saran dan masukan yang positif.

b. Bagi Masyarakat

Diharapkan akan menjadi suatu sumbangan pemikiran baru bagi para pihak yang terkait dan dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk memberikan pengetahuan dan penjelasan terkait status hak atas tanah dan bangunan di atas sempadan sungai.

c. Bagi Penulis

Di samping sebagai syarat utama untuk memperoleh gelar sarjana hukum penelitian ini juga diharapkan selanjutnya berguna untuk memberikan wawasan, pengetahuan dan ilmu lebih yang tentunya tidak diperoleh selama duduk dibangku perkuliahan.

**E. Kerangka Pemikiran**

Salah satu cita-cita bangsa Indonesia tertuang di dalam sila ke-5 Pancasila yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Arti dari sila ke-5 tersebut adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur demi tercapainya tujuan kesepadan antara kehidupan individu dengan kehidupan bermasyarakat secara umumnya yang dimana arti mendalamnya

adalah dapat mengembangkan kehidupan yang bersifat kekeluargaan, gotong royong, bersikap adil dan tentu seimbang dalam hak serta kewajiban dengan memperhatikan hak-kewajiban individu lain. Hal tersebut pun berlaku dalam semua lapisan masyarakat dan berbagai segi seperti hukum, politik, ekonomi, pendidikan, kesehatan bahkan sosial-budaya.

Agar keadilan serta kemakmuran rakyat terwujud, tentunya pemerintah memiliki kewajiban untuk turun tangan. Di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tepatnya di Bab XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat (3) dijelaskan bahwa : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut memiliki arti bahwa kekayaan alam yang begitu penting untuk negara dan yang dibutuhkan oleh banyak orang maka akan dikuasai oleh negara. Tanpa adanya penguasaan oleh Negara, tujuan Negara yang telah tercantum dan ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tidak mungkin dapat direalisasikan. Penguasaan yang dilakukan oleh Negara sangat dilarang digunakan secara sewenang-wenang karena bisa mengakibatkan pelanggaran.

Kesejahteraan umum yang tertera dan tercantum dalam Pembukaan UUD 1945 alinea IV bukan semata-mata hanya urusan perekonomian saja tetapi hal-hal lain pun harus tercakup dalam tujuan bangsa Indonesia

tersebut. Salah satu diantaranya adalah bagaimana kepastian hukum menjamin hak atas tanah.

Penjelasan tersebut pun berkaitan dengan Teori Hukum Pertanahan Nasional yaitu hak penguasaan tanah yang tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berisi mengenai wewenang-wewenang apa saja yang diperoleh negara dalam melaksanakan Hak Menguasai Negara, selain itu juga dijelaskan bahwa wewenang-wewenang tersebut dapat dikuasakan atau dalam arti lain dapat diwakilkan kepada berbagai daerah otonom dan masyarakat-masyarakat hukum adat yang menduduki wilayah atau daerah tersebut tetapi tidak dengan semena-mena artinya tidak berlawanan dengan kepentingan serta tujuan nasional berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 2 tersebut berhubungan dengan teori hukum hak-hak atas tanah yang tertera dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: (1) 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.; (2) 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, sekedar 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.; (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah ialah hak penguasaan tanah. Hak ini berisikan tentang kewenangan, hal yang harus dan dilakukan bahkan tidak boleh dilakukan untuk pemegang haknya atau pemilik hak tanah untuk berbuat suatu hal di tanah yang ia haki. Isi dari hak penguasaan itulah yang kemudian menjadi kriteria pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah lainnya yang diatur dalam hukum agraria.

Dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 31 Tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai juga dijelaskan pemanfaatan sempadan sungai sebagai berikut: Pemanfaatan sempadan sungai hanya dapat dilakukan untuk kepentingan tertentu, berupa: a. bangunan prasarana sumber daya air; b. fasilitas jembatan dan dermaga dengan fasilitas pendukungnya (selter); c. jalur pipa gas dan air minum; d. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi; e. fasilitas umum bangunan Pemerintah. Selanjutnya dibahas dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) di Peraturan Daerah yang sama dengan bunyi: (2) Lahan sempadan yang terlanjur dimiliki oleh masyarakat, peruntukannya secara bertahap harus dikembalikan sebagai sempadan sungai.; (3) Hak milik atas lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap diakui, namun pemilik lahan



wajib mematuhi penetapan peruntukan bagi lahan tersebut sebagai sempadan sungai dan tidak dibenarkan menggunakan untuk peruntukan lain.

Asas-asas mendasar yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah:

1. Asas Hukum Adat

Dasar pemikiran serta sumber-sumber materi terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hukum adat. Hukum adat memiliki asas-asasnya sendiri yang digunakan dalam penyusunan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tercantum pada beberapa pasal yaitu:

- a. Asas Regiliusitas yang tercantum dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Asas Kebangsaan yang tercantum dalam pasal 1, 2 dan 9 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Asas Demokrasi yang tercantum dalam pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Asas Kemasyarakatan, Pemerataan dan Keadilan Sosial yang tercantum dalam pasal 6, 7, 10, 11 dan 13 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

e. Asas Penggunaan dan Pemeliharaan Tanah Secara Berencana yang tercantum pada pasal 14 dan 15 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

## 2. Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini memiliki arti bahwa hak milik atas tanah dan hak milik atas benda yang melekat pada tanah tersebut adalah hak milik terpisah maksudnya adalah kepemilikan antara tanah dan benda, tanaman atau bangunan di atas tanah tersebut bisa dimiliki oleh orang yang berbeda. Sebagai contoh adalah sebuah bidang tanah dimiliki oleh A tetapi di atas sebuah bidang tanah tersebut terdapat bangunan gudang dengan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh B.

## 3. Asas Nasionalitas

Asas ini memiliki arti bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga negara Indonesia (WNI). Hal ini pun sesuai dengan dasar terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak ulayat dimana hak ulayat pun hanya memberi haknya untuk warga ulayat.

## 4. Asas Fungsi Sosial

Artinya hak atas tanah harus memberi manfaat bagi pemilik hak atas tanah khususnya atau masyarakat umumnya. Asas ini tercantum dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan cerminan dari ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

## **F. Metode Penelitian**

Agar dapat mendalami serta menganalisa suatu permasalahan, maka tentu dibutuhkan dan dilakukan pendekatan masalah dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah dan rasional. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini oleh peneliti adalah sebagai berikut :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, artinya menguraikan suatu peraturan yang berlaku dengan berbagai teori hukum yang saling berkaitan serta praktik pelaksanaan secara konkret yang berhubungan dan terkait dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

### **2. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empirik. Penelitian ini memadukan antara analisa permasalahan melalui berbagai bahan hukum dengan data yang diperoleh dari lapangan. Metode yuridis-empiris sendiri memiliki arti sebagai suatu metode penelitian hukum yang memiliki fungsi untuk melihat hukum dalam arti sebenarnya serta menelaah bagaimana hukum berfungsi di suatu lingkungan (Yadiman, 2019).

### **3. Tahap Penelitian**

Tahap-tahap yang dilakukan dalam pelaksanaan penelitian adalah:

#### **a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Penelitian kepustakaan (*library research*) adalah cara menghimpun data dengan teknik studi mengkaji laporan-laporan,

buku-buku, catatan-catatan serta literatur yang berkaitan dengan masalah yang dipecahkan.

1) Bahan-Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang sesuai dengan isi dari penelitian ini terdapat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Peraturan Daerah, Undang-Undang No, 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan, Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 5 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin tahun 2013-2032 dan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 tahun 2013 tentang Perumahan di Kota Banjarmasin.

2) Bahan-Bahan Hukum Sekunder

Adalah pendukung bahan-bahan hukum primer atau utama dan bahan-bahan sekunder ini memberikan penjelasan dari bahan-bahan primer yang selanjutnya digunakan sebagai pelengkap untuk mengkaji, menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang ada.

### 3) Bahan-Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan-bahan yang akan digunakan sebagai komplemen bahan-bahan primer dan sekunder yang sudah ada. Yang dimaksud bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

### 4) Kepustakaan Elektronik

Pada penelitian ini juga peneliti mengumpulkan dan melakukan penelitian terhadap literatur dan sumber terkait melalui media internet.

#### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Sebagai langkah pertama dan awal dari keseluruhan rangkaian penelitian yang akan dilakukan adalah melakukan studi lapangan atau terjun langsung ke instansi atau lembaga yang terkait dengan judul, di sini yang dimaksud wawancara dan permintaan data kepada narasumber di instansi dan lembaga terkait.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

### a. Studi dokumen

Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini satu diantaranya akan dilakukan dengan Studi Dokumen (*Document Research*). Studi dokumen sendiri adalah suatu studi untuk mengumpulkan data dengan cara mempelajari dokumen atau data lain yang tersedia berupa label, catatan dan lokasi yang dijadikan penelitian. Dengan literatur-literatur yang tersedia

tersebut maka akan memberikan penjelasan terkait dengan topik yang akan diteliti.

b. Wawancara

Metode pengumpulan data selanjutnya yang akan digunakan adalah wawancara. Wawancara adalah suatu studi untuk mengumpulkan data dan informasi yang relevan dengan cara mengajukan daftar pertanyaan terhadap narasumber dari instansi terkait dengan penelitian ini.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

a. Data kepustakaan

Alat pengumpulan data berupa data kepustakaan yang akan dilakukan dengan cara menelaah materi-materi yang berupa buku-buku, perundang-undangan yang berlaku, literatur dan bahan-bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Data Lapangan

Dalam penelitian lapangan, alat pengumpulan data berupa daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber.

## **6. Analisis Data**

Data-data yang telah diperoleh selanjutnya akan ditelaah dan dianalisis oleh peneliti menggunakan metode Yuridis Kualitatif. Metode Yuridis Kualitatif dilakukan dengan cara menyusun hasil penelitian kepustakaan dan lapangan, kemudian akan dilakukan analisis secara kualitatif dengan cara penafsiran hukum sistematis. Berbagai

data yang telah didapat akan dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan yang lain.

## **7. Lokasi Penelitian**

### **a. Perpustakaan**

Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah Provinsi Kalimantan Selatan,  
Jl. A. Yani KM 6.400 Nomor 6, Pemurus Luar, Kota Banjarmasin,  
Kalimantan Selatan 70249

### **b. Instansi**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
(ATR/BPN) Kota Banjarmasin, Jl. Pramuka, Pemurus Luar, Kota  
Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70249