

ASPEK HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT DI BANTARAN SUNGAI DI KELURAHAN SURGI MUFTI KOTA BANJARMASIN

Mika Ananda Rizki,¹ Muthia Septarina,² Ningrum Ambarsari³

¹Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Muhammad Arsyar Al Banjari, NPM 17810417

²Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Muhammad Arsyar Al Banjari, NIDN 1118098401

³Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Muhammad Arsyar Al Banjari, NIDN 1111107401

ABSTRAK

Kata Kunci: Aspek Hukum, Masyarakat, Tanah di bantaran sungai.

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui status hak atas tanah dan bangunan masyarakat di bantaran sungai di kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin dan juga untuk mengetahui penyelesaian hukum apabila Pemerintah kota Banjarmasin ingin menggunakan tanah di bantaran sungai tersebut. Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif empiris, yaitu suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian di dukung dengan penambahan data atau unsur empiris.

Hasil penelitian yaitu: Pertama, Status hukum hak atas tanah dan bangunan yang berada pada bantaran sungai di kelurahan Surgi Mufti kota Banjarmasin tidak memiliki status hukum secara sah karena tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan tanah seperti buku tanah atau sertifikat tanah yang dapat membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Penempatan atau penghunian yang dilakukan oleh masyarakat sana hanya sebatas mendiami untuk sementara waktu saja. Mengenai kebijakan pemerintah tentang pemberian penguasaan lahan oleh masyarakat tersebut hanya terbatas pada pemberian penguasaan untuk mendiami atau menghuni dan melakukan kegiatan usaha di lahan tersebut, dimana sewaktu-waktu Pemerintah Kota Banjarmasin bisa mengambilnya kembali dengan cara dilakukannya tindakan penggusuran. Kedua, Pendirian bangunan di kawasan bantaran sungai tersebut menurut perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai, pada Pasal 26 dan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Sungai pada Pasal 2 ayat (3), bahwa kawasan tersebut merupakan kawasan hijau atau jalur hijau yang pada hakekatnya di wilayah tersebut tidak diperbolehkan untuk mendirikan bangunan terkecuali mendapat ijin dari pejabat yang berwenang. Jadi penyelesaiannya apabila Pemerintah Kota Banjarmasin ingin menggunakan lahan di bantaran sungai tersebut dengan cara tetap dilakukannya ganti rugi, sebutan ganti rugi tersebut bukan ganti rugi dalam peraturan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, tetapi bisa disebut ganti rugi dalam pengertian memberikan santunan kepada masyarakat yang menempati daerah tersebut, jadi dasarnya adalah untuk kemanusiaan saja, karena yang mana menurut peraturan sebenarnya tidak ada ketentuannya.

ABSTRACT

Keywords: *Legal Aspects, Society, Land on the banks of the river.*

The purpose of this thesis research is to determine the status of land rights and community buildings on the riverbanks in the Surgi Mufti village, Banjarmasin City and also to find out the legal settlement if the Banjarmasin city government wants to use the land on the riverbanks. The

researcher uses a type of empirical normative legal research, which is a research method which in this case combines elements of normative law which is then supported by the addition of empirical data or elements.

The results of the study are: First, the legal status of land rights and buildings located on the banks of the river in Surgi Mufti village, Banjarmasin city does not have legal status because they do not have evidence of land ownership such as land books or land certificates that can prove ownership of the land. the. Placement or occupancy carried out by the people there is only limited to staying for a while. Regarding the government's policy regarding the granting of land tenure by the community, it is only limited to granting control to inhabit or inhabit and carry out business activities on the land, where at any time the Banjarmasin City Government can take it back by means of evictions. Second, the establishment of buildings on the riverbanks according to the legislation, namely Government Regulation Number 35 of 1991 concerning Rivers, in Article 26 and Banjarmasin City Regulations Number 2 of 2007 concerning River Management in Article 2 paragraph (3), that the area is a green area or green line which is essentially in that area it is not allowed to construct buildings unless permission is obtained from the authorized official. So the solution is if the Banjarmasin City Government wants to use the land on the banks of the river by means of compensation, the term compensation is not compensation in the land acquisition regulations for the development of public interests, but can be called compensation in the sense of providing compensation to the people who occupy the area. So the basis is for humanity only, because according to the regulations there are actually no provisions.

PENDAHULUAN

Seiring dengan pertumbuhan kota dan meningkatnya jumlah penduduk, permukiman baru berkembang tidak terkendali di sepanjang sungai, sehingga beberapa sungai kehilangan fungsinya dan menurun kualitas lingkungannya. Kini banyak sungai kehilangan fungsi karena banyak yang tersumbat akibat rapatnya bangunan, pengurukan tanah, pendangkalan, menjadi pembuangan sampah, pencemaran limbah rumah tangga dan kegiatan berbagai usaha masyarakat.

Daerah tepian sungai merupakan salah satu bentuk pilihan lokasi permukiman yang pada awal pertumbuhannya ditandai dengan terbentuknya suatu konsentrasi penduduk dengan membentuk kelompok-kelompok yang bermukim disekitar daerah aliran sungai, namun dalam perkembangannya pada kiri dan kanan sungai yang sejajar dengan jalan didirikan atau dibangun permukiman dan berbagai bangunan yang diperlukan bagi kelengkapan permukiman penduduk seperti pabrik, Pelabuhan dan kegiatan ekonomi lainnya.

Pengertian agraria dan hukum agraria dalam UUPA dari apa yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal dan penjelasan, dipakai dalam arti yang sangat luas. Pengertian agrarian meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya meliputi juga ruang angkasa (Pasal 48 UUPA), Bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi yang dibawahnya serta yang berada dibawah air (Pasal 1 ayat 4 jo Pasal 4 ayat 1 UUPA).

Ruang lingkup agraria, adalah bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta ruang angkasa. Bumi, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 4 UUPA meliputi permukaan bumi (tanah) dan tubuh bumi yang terdapat di bawah tanah dan dibawah air. Air sebagaimana dimaksud pasal 1 ayat 5 dan pasal 47 UUPA termasuk didalamnya perairan pedalaman , seperti sungai, danau, rawa dan laut wilayah, serta laut teritorial Indonesia. Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi dan air sebagaimana dimasukd dalam pasal 1 dan 2 UUPA seperti bahan-bahan galian/ barang tambang, ikan, mutiara dan hasil laut lainnya. Ruang angkasa , sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 UUPA.

Hukum tanah terdiri atas ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis, ada pula yang tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagaimana Lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi suatu kesatuan yang merupakan satu system. Oleh karena itu, hukum tanah

merupakan satu bidang hukum yang mandiri dan sebagai cabang hukum yang mandiri mempunyai tempat tersendiri dalam tata hukum nasional.

Tanah adalah sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, demikianlah ditegaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, Indonesia dengan daerah yang amat luas wilayahnya sangat jelas betapa pentingnya masalah tanah sebagai masalah nasional yang sudah selayaknya harus mendapat perhatian kita semua, maka dari itu tujuan tentang hukum agrarian untuk mengetengahkan peraturan-peraturan perundang-undangan bagi para generasi baru dan masyarakat umumnya yang demikian akan lebih jelas segala kekurangan-kekurangan masalah pembaharuan hukum agraria.

Berbicara “Tanah Negara” seperti hal sebutan tanah yang lain misalnya tanah milik dan sebagainya hal ini menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara objek dan subjeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subjek dan objek yang bersangkutan. Dalam pengertian tersebut maka menyebutkan tanah negara artinya adalah tanah sebagai objek dan negara sebagai subjeknya dimana negara sebagai subjek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan objeknya yakni tanah. Adapun hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah. Itulah yang dialami oleh masyarakat Banjarmasin yang berada di wikayah bantaran sungai di Kelurahan Surgi Mufti. Di Kelurahan Surgi Mufti terdapat masalah pertanahan yang harus di perhatikan dan diperlukan adanya kebijaksanaan dari pemerintah. Kasus yang terjadi di Kelurahan Surgi Mufti adalah terdapat tanah negara di sekitar bantaran sungai yang belum dikelola. Di tanah negara tersebut beberapa warga masyarakat mendirikan bangunan rumah-rumah kayu (semi permanen). Rumah-rumah tersebut didirikan oleh masyarakat dengan pengertian bahwa rumah tersebut didirikan tanpa memiliki dasar penguasaan yang sah berdasarkan hukum, artinya dalam memiliki tanah masyarakat mendapatkan tanah dengan cara harus memiliki sertifikat tanah yang resmi, diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masyarakat Surgi Mufti ketika membangun bangunan diatas Tanah tersebut tidak sama sekali memiliki izin dan tidak pula diberi izin oleh siapapun. Bahkan tidak ada yang menegur dari orang-orang ataupun pihak Pemerintah yang berwenang, sampai bertahun tahun hingga sekarang semakin bertambah jumlah bangunan yang berdiri.

Dalam kasus tersebut maka pendirian bangunan rumah ini secara yuridis tidak dapat dibenarkan karena masyarakat Surgi Mufti yang menempati dan mendirikan bangunan di bantaran sungai tersebut seharusnya tidak boleh mendirikan suatu bangunan dalam bentuk apapun karena wilayah tersebut adalah tanah negara. Kawasan di bantaran sungai tersebut adalah benar-benar dikuasai oleh Negara yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang sungai.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan permasalahan, bagaimana status hak atas tanah dan bangunan masyarakat di bantaran sungai di kelurahan Surgi Mufti kota Banjarmasin?, bagaimana penyelesaian hukum apabila Pemerintah kota Banjarmasin ingin menggunakan tanah di bantaran sungai di kelurahan Surgi Mufti kota Banjarmasin?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum normatif-empiris merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian di dukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Dalam hal ini peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif-empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

PEMBAHASAN

A. Status Hak Atas Tanah Dan Bangunan Masyarakat Di Bantaran Sungai Di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin

Di dalam Negara Republik Indonesia, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai keseluruhan juga menjadi hak bangsa Indonesia yang dianugerahkan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan Makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh seluruh rakyat Indonesia, jadi tidak semata mata menjadi hak para pemiliknya saja demikian pula tanah tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi. Dan tubuh bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah.

Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau-pulau yang bersangkutan saja, disini terlihat adanya hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang berbeda pada tingkatan teratas, yakni seluruh wilayah negara.

Namun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut diatas tidak berate bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Hubungan itu adalah hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Tetapi dalam hukum agrarian dikenal hak milik yang dapat dipunyai perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, tekuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna serta hak bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya.

Hal ini berarti banyak pula daerah yang berbatasan dengan air (laut), selain itu ada pula sungai dan danau. Kawasan perairan adalah kawasan yang terdiri dari bagian daratan dan bagian perairan yang masing-masing saling mempengaruhi, baik pengaruh karena sifat alam maupun habitatnya.

Sungai memiliki suatu potensi strategis bagi sebuah kota. Sungai-sungai di Kalimantan mempunyai fungsi dan peranan penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Selain sebagai sumber kehidupan, juga sebagai sarana transportasi, banyak kota di Indonesia yang wilayahnya berbatasan dengan air, dapat berupa sebagai pantai tepi laut, tepi danau atau tepi sungai. Berbagai fenomena muncul di kota-kota besar di Indonesia. Salah satunya terkait arus migrasi penduduk yang cukup besar yang kemudian mendatangkan permasalahan bagi pemerintah yakni keterbatasan lahan dan pemukiman. Pemerintah tidak dapat mengejar tuntutan masyarakat yang setiap waktunya senantiasa terus meningkat.

Permasalahan umum yang ada pada kawasan permukiman atau pembangunan pada tepi sungai adalah mengenai pengaturan tentang batasan garis sempadan sungai untuk mengatur bangunan di sepanjang tepi sungai, sehingga banyak bangunan dibangun di sepanjang tepi sungai.

Pengertian Sungai dan Bantaran Sungai menurut Peraturan Daerah Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sungai, yang disebut Sungai yaitu tempat-tempat dan wadah-wadah serta jaringan pengaliran air mulai dari hulu dan hilir sampai muara dengan dibatasi kanan kirinya serta sepanjang pengalirannya oleh garis sempadan, sedangkan yang disebut Bantaran Sungai yaitu lahan pada dua sisi dalam sepanjang sungai dihitung dari air pasang rata-rata sampai air surut dan merupakan jalur hijau atau fasilitas umum.

Tata ruang kota merupakan hal yang sangat penting dalam melakukan pembangunan dan pengelolaan lingkungan hidup. Perkembangan kota yang cenderung mengabaikan kawasan hijau kota, berupa ruang terbuka hijau, hutan kota dan taman kota, sangat disayangkan. Ketiadaan hutan kota yang mestinya dapat berfungsi sebagai penyerap karbon, perdeam kebisingan, pengatur tata air, makin membuat kondisi lingkungan kota Banjarmasin semakin parah.

Pada hakekatnya setiap orang atau badan hukum yang menguasai atau memiliki lahan dikawasan ruang terbuka hijau dilarang untuk melakukan kegiatan pembangunan dalam bentuk apapun, kecuali jika bangunan tersebut secara nyata berfungsi untuk menunjang fungsi ruang terbuka hijau.

Pemanfaatan lahan pada kawasan ruang terbuka hijau untuk mendirikan bangunan yang menunjang fungsi ruang terbuka hijau harus berdasarkan perencanaan tapak (site plan) yang disetujui Walikota. Status pemilik lahan merupakan salah satu permasalahan yang patut dicermati, banyak bangunan yang dibangun secara tidak legal di daerah bantaran sungai.

Status pemilikan lahan pada umumnya merupakan tanah adat, individual atau warisan, dalam artian dikuasai oleh pemiliknya secara terdaftar dalam buku register. Kepemilikan tanah atau tanah biasanya dibuktikan dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutun (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan atau secara sahnya dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat.

Kondisi Perekonomian yang terasa makin berat belakangan ini, mendorong masyarakat menengah ke bawah untuk berusaha membangun suatu bangunan di tanah Negara atau pun jalur hijau bahkan ada pula yang mempergunakannya untuk berdagang kecil-kecilan, ada yang sekedar untuk menambah penghasilan, ada juga yang menjadikan penghasilan utama. Memang tidak ada yang bisa melarang orang berdagang. Siapa pun bisa menjalankan usaha apa saja, asalkan tidak melanggar hukum dan aturan pemerintah daerah.

Penataan jalur hijau di tepi sungai yang dilakukan Pemerintah Kota dimaksudkan untuk menjaga lingkungan di sekitar sungai, mengurangi bahaya banjir, serta memperbaiki kualitas air sungai (termasuk menjamin ketersediaan air bersih atau layak minum). Selain itu juga untuk memperindah kota, karena itu permukiman warga (baik permanen maupun nonpermanen) di tepi sungai harus ditiadakan atau dipindahkan.

Jalan Sultan Adam khususnya di wilayah bantaran sungai di kota Banjarmasin merupakan salah satu jalur hijau (tanah Negara), pada awalnya daerah tersebut benar-benar tidak ada satu pun suatu bangunan yang terdapat di wilayah tersebut, dengan semakin berjalannya waktu dan bertambahnya jumlah penduduk maka satu persatu masyarakat mulai membangun suatu bangunan (baik permanen maupun nonpermanen), semakin lama keberadaan masyarakat dibantaran sungai tersebut ini menjadi semakin berkembangnya bangunan-bangunan di wilayah bantaran sungai.

Bahkan bukan hanya membangun sebuah bangunan akan tetapi mereka berusaha atau berdagang di atas tanah Negara tersebut, jadi keberadaan para masyarakat atau bisa disebut juga dengan pedagang ternyata cukup mengganggu lingkungan sekitar, seperti terganggunya arus lalu lintas darat dan sungai serta pemandangan wilayah.

Tanah Negara, pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemindehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya. Menurut penuturan dari masyarakat dibantaran sungai yaitu bapak Arpiansyah, Agus dan Ibu Rahmania, awalnya mereka tidak berniat untuk melakukan suatu kegiatan di atas bantaran sungai tersebut, akan tetapi karena salah satunya faktor ekonomi yang mendesak maka salah satu masyarakat memberanikan diri dengan bermodal kenekatan untuk membangun atau mendirikan suatu bangunan di atas tanah Negara tersebut.

Kegiatan tersebut langsung mengundang rasa ketertarikan oleh masyarakat yang lainnya untuk membangun suatu bangunan yang serupa. Dengan berjalan seiringnya waktu dengan keadaan yang dirasakan masyarakat merasa nyaman bahkan tidak adanya teguran dari pemerintah setempat, alhasil semakin berkembanglah bangunan-bangunan yang memenuhi wilayah bantaran sungai tersebut, bisa dikatakan sudah menjadi permukiman kumuh karena padatnya masyarakat yang bermukim disana.

Dasar perbuatan masyarakat yang paling utama membangun suatu bangunan di bantaran sungai tersebut yaitu faktor ekonomi, sebagian masyarakat ada yang mengetahui bahwa kegiatan membangun suatu bangunan di atas tanah Negara tidak diperbolehkan dan sebagian lagi masyarakat tidak mengetahui, karena mereka berasalan mendiami suatu bangunan dibantaran sungai atas suruhan dari orang tua mereka yang terlebih dahulu bermukim di bantaran sungai tersebut.

Aktifitas yang dilakukan masyarakat diwilayah bantaran sungai sehari-harinya bukan semata mata untuk berteduh dari panasnya sinar matahari, akan tetapi mereka menggunakan lahan tersebut untuk berdagang ada yang sekedar untuk menambah penghasilan, ada juga yang menjadikan

penghasilan utama, selain itu mereka mempergunakannya sebagai kegiatan yang lainnya, seperti membangun rumah bedakan untuk disewakan kembali kepada masyarakat yang memerlukan.

Kepemilikan lahan dan bangunan pada bantaran sungai tersebut tidak memiliki status secara hukum, pada hakekatnya kepemilikan lahan dan bangunan diatas sebidang tanah itu harus memiliki tanda bukti hak, yang dapat ditunjukkan melalui sertifikat tanah (buku tanah) berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Disamping manfaat tersebut diatas, masih banyak lagi manfaat lain dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Jelaslah bahwa sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tentram bagi pemilikinya, segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Sampai saat ini, pemerintah tidak ada melakukan peneguran apalagi penindakan kepada masyarakat yang mendiami di bantaran sungai tersebut. Menurut keterangan mantan lurah setempat, pemerintah tidak melakukan teguran karena kurangnya aparat yang bertugas untuk meninjau dan memberi teguran kepada masyarakat yang mendiami bangunan di bantaran sungai tersebut, sehingga sampai sekarang tidak ada tindakan penegasan yang dilakukan Pemerintah Kota Banjarmasin. Jadi sampai sekarang bangunan-bangunan liar tersebut masih berdiri kecuali Pemerintah Kota ingin menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan umum. Nantinya cepat atau lambat pasti akan dilakukan pengusuran terhadap bangunan-bangunan yang berdiri disana.

B. Penyelesaian Hukum Apabila Pemerintah Kota Banjarmasin Ingin Menggunakan Tanah Di Bantaran Sungai Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, bukan saja karena fungsinya sebagai faktor produksi pertanian yang menghasilkan berbagai macam produk pangan, terlebih dinegara agraris seperti Indonesia, tetapi juga karena fungsi sosial budayanya misalnya pemilikan atau kepemilikan penguasaan tanah sangat mempengaruhi status sosial di masyarakat, artinya makin luas tanah yang dimiliki atau dikuasai makin tinggi status sosialnya.

Manusia sepanjang hidupnya selalu berhubungan dengan tanah, di atas tanah mereka mendirikan rumah untuk berteduh, di atas tanah mereka bercocok tanam untuk memperoleh bahan makanan dan bahkan di tanah juga mereka dikubur saat meninggal dunia, pendek kata sepanjang kehidupan manusia mulai sejak dilahirkan sampai meninggal selalu berkaitan dengan tanah.

Ruang terbuka hijau atau kawasan jalur hijau merupakan daerah yang tidak boleh dibangun sesuatu apapun di situ. Hal ini karena daerah tersebut merupakan daerah yang salah satu fungsinya adalah untuk menyerap air. Apabila didirikan bangunan, kemungkinan besar daerah tersebut akan terancam banjir. Tidak hanya itu, fungsi jalur hijau lainnya adalah sebagai penyuplai oksigen untuk kehidupan warga Kota dan juga untuk menurunkan suhu rata-rata. Jika ada pembangunan gedung, pemukiman atau bangunan diantara daerah tersebut, hal itu berarti telah melanggar aturan. Terkecuali, apabila ada kebijakan dari Pemerintah daerah untuk mendirikan bangunan yang sifatnya tidak menghilangkan fungsi dari konservasi tadi

Kawasan di bantaran sungai jalan sultan adam merupakan kawasan hijau atau jalur hijau yang pada hakekatnya tidak diperbolehkan untuk mendirikan bangunan di wilayah tersebut. Pendirian bangunan pada kawasan bantaran sungai tersebut merupakan salah satu pelanggaran yang telah dilakukan oleh masyarakat. Pembangunan pemukiman kumuh dan bangunan-bangunan di bantaran-bantaran sungai atau di kawasan jalur hijau atau kawasan terlarang lainnya seperti di kawasan Jalan Sultan Adam pada bantaran sungainya, jelas tidak dibenarkan. Selain berisiko mendatangkan bahaya dan mengganggu keindahan juga dapat merusak lingkungan, yang berpotensi menyebabkan banjir, hal tersebut juga bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012 Pasal 13 dan 14 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan dan Bekas Sungai.

Dari ketentuan Pasal 6 tersebut dapat disimpulkan bahwa, tanah yang dipunyai dengan suatu hak oleh seorang selain mempunyai fungsi bagi pemegang haknya juga mempunyai fungsi bagi masyarakat. Akibatnya, dalam penggunaan tanah harus memperhatikan dua kepentingan yaitu,

kepentingan pemegang hak dan kepentingan masyarakat atau sosial. Kedua kepentingan ini dinilai seimbang, artinya tidak boleh saling merugikan. Kepentingan pemegang hak tidak boleh merugikan kepentingan sosial, demikian pula sebaliknya, kepentingan sosial tidak boleh merugikan kepentingan pemegang hak.

Penggunaan tanah selain bermanfaat bagi pemegang haknya, juga harus bermanfaat bagi masyarakatnya. Penggunaan tanah yang tidak memberi manfaat bagi masyarakat, lebih-lebih yang merugikan masyarakat, sangat dilarang. Atas dasar Pasal 6 tersebut, apabila Negara memerlukan tanah untuk kepentingan umum maka pemegang hak harus merelakan tanahnya untuk diambil oleh Negara. Dalam hal ini pemegang hak tidak boleh dirugikan, ia harus memperoleh kompensasi berupa pemberian ganti rugi yang layak.

Hak-hak atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi bersifat relatif (terbatas) yaitu, untuk kepentingan umum, Negara dapat melakukan pencabutan hak atas tanah, dengan memberi ganti rugi yang layak kepada pemegang haknya. Menurut Pasal 18 tersebut, tata cara pencabutan hak atas tanah diatur dalam bentuk Undang-undang. Oleh karena itu, dibuatlah Undang-undang yang mengatur tentang pencabutan hak atas tanah yaitu, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang "Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang di atasnya". Pasal 1 Undang-undang tersebut mengatur tentang instansi pemerintah yang berwenang melakukan pencabutan hak dan syarat-syarat untuk dapat melakukan pencabutan hak.

Pembangunan, khususnya pembangunan fisik, mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan, dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara (tanah Negara) atau juga tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu objek hukum (tanah hak). Jika tanah yang diperlukan itu adalah tanah Negara maka pengadaan tanahnya tidaklah sulit, yaitu Negara dapat mengambil tanah tersebut dan dapat langsung dipergunakan. Berbeda cerita dengan tanah hak, karena pada umumnya suatu tanah sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu objek hukum, maka dari itu diadakannya pengadaan tanah untuk pelaksanaan di atas tanah hak.

Rencana tanah yang akan dipakai untuk pelaksanaan pembangunan, harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), dan lokasinya ditetapkan oleh Bupati, Walikota dan Gubernur.

Pengadaan tanah untuk pembangunan dilakukan dengan cara musyawarah secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah, untuk mencapai kata sepakat tentang pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi dan bentuk serta besarnya ganti rugi.

Baik pada pencabutan hak atas tanah maupun pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, keduanya melibatkan secara langsung pemerintah (pusat dan daerah), selaku pemegang hak menguasai tanah oleh negara. Sebenarnya dengan Tindakan pencabutan hak atas tanah atau pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, telah terjadi pelanggaran hak-hak perorangan atas tanah. Namun tindakan ini dapat dinetralisasi atau dinormalkan kembali, dengan cara memberi kompensasi berupa pemberian ganti-rugi yang layak (sesuai dengan harga pasar) kepada pemegang hak atas tanah.

Sebaliknya, apabila ganti-rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan harga pasar (sangat kecil), dan penetapannya dilakukannya dengan cara intimidasi kepada pemegang hak atas tanah, terjadi pelanggaran terhadap hak-hak perorangan atas tanah.

Menurut mantan lurah Surgi Mufti Kota Banjarmasin, yaitu bapak Ambiya, apabila diadakannya pengadaan tanah di bantaran sungai tersebut, pada intinya tetap diberikan ganti rugi terhadap masyarakat yang mendiami bangunan tersebut, akan tetapi adanya suatu penyesuaian harga besaran ganti rugi terhadap suatu tanah yang tidak memiliki suatu tanda bukti kepemilikan tanah.

Pemerintah kota Banjarmasin juga mengatur, apabila wilayah tanah di bantaran sungai tersebut termasuk dalam wilayah tanah yang di bebaskan oleh Pemerintah Kota, disebut tanah Pemko, apabila di atasnya berdiri suatu bangunan masyarakat yang tidak memiliki surat tanda bukti kepemilikan tanah maka pemerintah kota Banjarmasin tidak mengganti rugi bangunan tersebut, dan

sebaliknya apabila berada di wilayah tanah pemko berdiri suatu bangunan masyarakat yang mempunyai HGB, maka pemerintah kota Banjarmasin tetap mengganti rugi bangunan tersebut. Dan menurut keterangan bapak Ambiya mengatakan, bahwa wilayah bantaran sungai tersebut tidak termasuk wilayah tanah Pemko.

Jadi kuncinya terletak pada “Ganti-Rugi”, jika ganti-rugi telah sesuai dan penetapannya tanpa tindakan intimidasi kepada pemegang hak, pencabutan hak atas tanah atau pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang semula melanggar hak perorangan atas tanah, dapat dinetralisir atau dinormalkan kembali bangunan tersebut.

Pada dasarnya masyarakat yang tinggal di wilayah bantaran sungai di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin dalam hal ini mereka tidak memiliki pilihan apabila pemerintah kota Banjarmasin berencana melakukan pembongkaran bangunan yang mereka diami. Karena kepemilikan tanah dan bangunan yang mereka tempati tersebut hanyalah sementara yang tidak mempunyai sertifikat tanda bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan yang seharusnya dimiliki secara sah atas sebidang tanah ataupun bangunan.

Menurut bapak Ambiya, sebutan ganti rugi tersebut bukan ganti rugi dalam peraturan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, tapi bisa disebut memberikan tali asih atau santunan kepada masyarakat yang menempati daerah tersebut. Jadi dasarnya adalah untuk kemanusiaan saja, karena masyarakat sudah lama bertempat tinggal dan mencari nafkah disana, yang menurut peraturan sebenarnya tidak ada ketentuannya.

Jadi penyelesaian hukumnya apabila Pemerintah Kota Banjarmasin ingin menggunakan Tanah di Bantaran Sungai di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin, maka masyarakat akan mendapatkan santunan tapi bukan berdasarkan menurut peraturan pengadaan tanah.

Bapak Ambiya memberi keterangan bahwa kurangnya aparat yang bertugas untuk meninjau dan memberi teguran kepada masyarakat yang mendiami bangunan di bantaran sungai tersebut, sehingga sampai sekarang tidak ada tindakan penegasan yang dilakukan Pemerintah Kota Banjarmasin. Jadi sampai sekarang bangunan-bangunan liar tersebut masih berdiri kecuali Pemerintah Kota ingin menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan umum. Nantinya cepat atau lambat pasti akan dilakukan penggusuran terhadap bangunan-bangunan yang berdiri disana.

KESIMPULAN

Status hukum hak atas tanah dan bangunan yang berada pada bantaran Sungai di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin tidak memiliki status hukum secara sah karena tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan tanah seperti buku tanah atau sertifikat tanah yang dapat membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Penempatan atau pengunian yang dilakukan oleh masyarakat sana hanya sebatas mendiami untuk sementara waktu saja, Mengenai kebijakan pemerintah tentang pemberian penguasaan lahan oleh masyarakat tersebut hanya terbatas pada pemberian penguasaan untuk mendiami atau menghuni dan melakukan kegiatan usaha di lahan tersebut, dimana sewaktu-waktu Pemerintah Kota Banjarmasin bisa mengambilnya kembali dengan cara dilakukannya tindakan penggusuran.

Pendirian bangunan di kawasan bantaran Sungai di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin menurut perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai, pada Pasal 26 dan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Sungai pada Pasal 2 ayat (3), bahwa kawasan tersebut merupakan kawasan jalur hijau yang pada hakekatnya di wilayah tersebut tidak diperbolehkan untuk mendirikan bangunan terkecuali mendapat ijin dari pejabat yang berwenang. Jadi penyelesaiannya apabila Pemerintah Kota Banjarmasin ingin menggunakan lahan di bantaran Sungai tersebut dengan cara tetap dilakukannya ganti rugi, sebutan ganti rugi tersebut bukan ganti rugi dalam peraturan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, tetapi bisa disebut ganti rugi dalam pengertian memberikan santunan kepada masyarakat yang menempati daerah tersebut, jadi dasarnya adalah untuk kemanusiaan saja, karena yang mana menurut peraturan sebenarnya tidak ada ketentuannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman. 1987. Hak Pengelolaan Tanah Negara. Jakarta. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Erfan, Faryadi. 2004. Konsep dan Arti Pentingnya Land Reform dalam Agenda Reformasi, Makalah untuk Diskusi. Yogyakarta: Yayasan Pengembangan Budaya, Media Presindo.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Surabaya: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Hutagalung, Arie Sukanti. Gunawan, Markus. 2008. Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agraria. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Susanto, R. 1980. Hukum Pertanahan (Agraria). Jakarta. Pradya Paramita.
- Sutedi, Adrian. 2006. Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah. Jakarta: BP. Cipta Jaya
- Djarmiko Boedi. 2008. Sertifikat Tanah. sertifikattanah.blogspot.com/2008/08/tanah-negara-dan-wewenang-pemberian.html. Diakses pada tanggal 25 April 2021.
- Khafid. 2012. Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria. <http://khafidsociality.blogspot.com/2012/01/sejarah-undang-undang-pokok-agraria.html>. Diakses pada tanggal 27 April 2021.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Pasal 5 ayat 1 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai
- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai
- Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Sungai
- Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan dan Bekas Sungai