

SKRIPSI

**PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI
KELURAHAN SUNGAI LULUT**



Diajukan oleh

AULIA RAHMAWATI

NIM. 2110211120073

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS, DAN TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
BANJARMASIN, JUNI 2025**

LEMBAR PRASYARAT GELAR AKADEMIK

**PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI
DI KELURAHAN SUNGAI LULUT**

SKRIPSI

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan oleh

**AULIA RAHMAWATI
NIM.2110211120073**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS, DAN TEKNOLOGI
BANJARMASIN, JUNI 2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

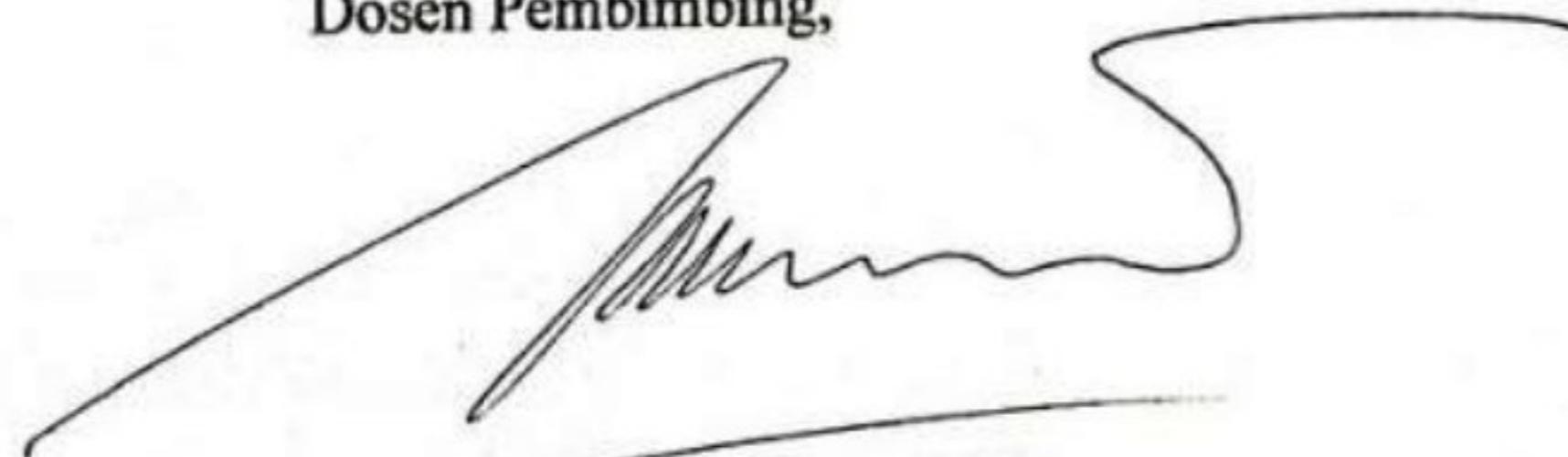
PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT

Diajukan oleh

Aulia rahmawati
NIM. 2110211120073

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
Pada Mei 2025

Dosen Pembimbing,




Dr. Djoni Sumardi Gozali. S.H., M.Hum
Nip. 196106191986031015

Diketahui

Banjarmasin, Mei 2025

Ketua Program



Muhammad Anata Firdaus S.H., M.H
NIP.198309032009121002

LEMBAR PERSETUJUAN

PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT

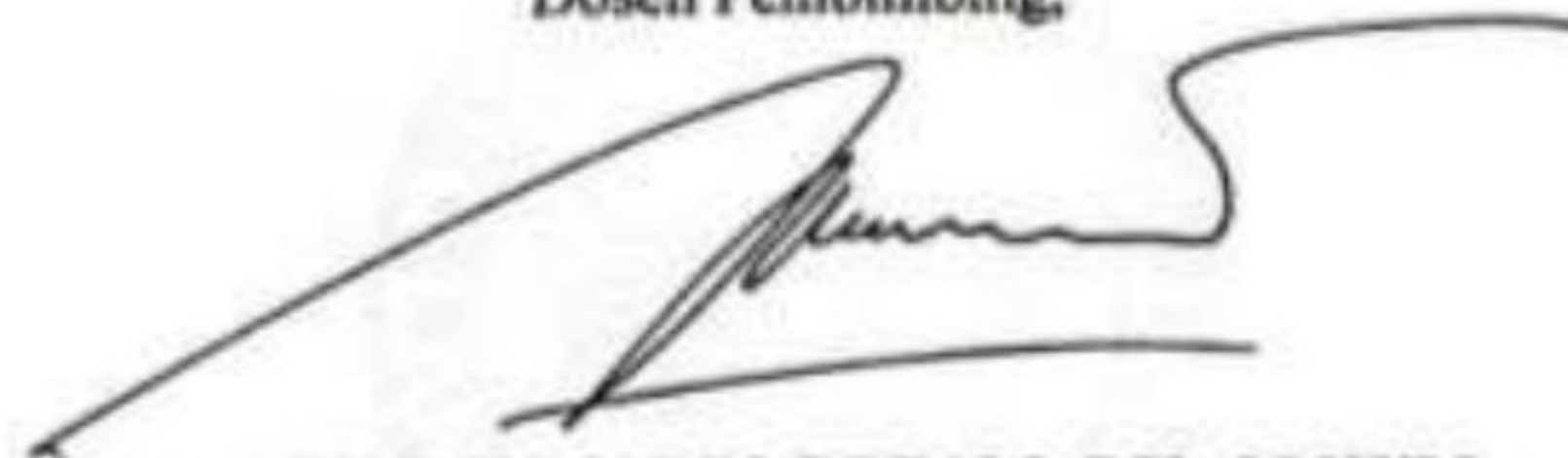
Diajukan oleh:

AULIA RAHMAWATI

NIM. 2110211120073

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari Kamis tanggal 12 Juni 2025 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Dosen Pembimbing,



DR. DJONI SUMARDI GOZALI, S.H., M.HUM.

NIP.196106191986031015

Diketahui

Banjarmasin, Juni 2025

Koordinator Program Studi,



MUHAMMAD ANANTA FIRDAUS, S.H., M.HUM.

NIP.198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT

Diajukan oleh:

AULIA RAHMAWATI

NIM. 2110211120073

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor :
Tanggal :

Disahkan

Dekan,



DR. ACHMAD FAISHAL, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN TULISAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aulia Rahmawati
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211120073
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 4 Mei 2002
Program Kekhususan : Ilmu Hukum
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Studi (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau karya saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar keserjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 15 Mei 2025
Yang membuat pernyataan,



Aulia Rahmawati
NIM.2110211120073

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
Di depan sidang panitia penguji

Pada hari Kamis tanggal 12 Juni 2025
Dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/anggota : Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.
Sekretaris/Anggota : Lena Hanifah S.H., LL.M., Ph.D.
Anggota : Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 999/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 11 Juni 2025

MOTO

وَالْحَزَنُ الَّتِي مِنْ بَيْنِ يَدَيْكَ اَعُوذُ اِيَّكَ اللَّهُمَّ

Selama masih ada kehidupan, maka masih ada harapan
“our goal is not to go fast, but finish. Hardwork doesn't betray, enjoy”
-Yang Jungwon-

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil 'Alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala Tuhan semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan dan diperuntukan bagi orang-orang yang sangatku sayangi:

Orang Tua Tercinta

Terimakasih banyak saya ucapkan kepada ayah dan ibu saya **Muhammad Zainal** dan **Mahayana Hayati** yang telah merawat, menjaga dan mendidik dari bayi hingga sekarang. Tidak terbayang berapa banyak cucuran keringat dan air mata serta doa dengan harapan segala jalan yang ditempuh dapat terwujud. Semoga kalian selalu di anugerahi kebahagiaan, kesehatan keberkahan umur, Rezeki yang halal, Sehat dan berpulang dalam keadaan Khusnul Khotimah oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Sekiranya atas kelulusan penulis dapat menjadi amal jariyah maka semoga dapat dilimpahkan kepada Kedua orang tua Penulis dan menjadi awal penulis untuk hidup lebih mandiri dan dapat berbakti kepada ayah dan ibu dengan sebaik-baiknya perlakuan maupun sikap.

Kakak Tersayang

saya ucapkan terima kasih kepada kaka tersayang **Eka Nurjannah, S.Pd., S.H.** atas segala doa, nasihat dan dukungannya selama ini. Semoga kaka panjang umur dan mendapatkan pendamping hidup yang menjaga kaka dengan baik serta selalu mendapatkan keberkahan dalam lindungan-Nya.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih banyak saya ucapkan kepada **Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali S.H., M.Hum.**, atas segala kesabarannya dalam membimbing, menasihati, memotivasi serta mendukung penulis sehingga sebagai salah satu mahasiswi bimbingan beliau dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik mungkin dan tepat pada waktunya.

RINGKASAN

Aulia Rahmawati. Mei 2025. **PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 80 halaman. Pembimbing: Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Pemanfaatan lahan sempadan sungai di Indonesia sering kali menimbulkan permasalahan yang kompleks, terutama terkait dengan hak kepemilikan tanah dan bangunan. Sempadan sungai, yang seharusnya berfungsi sebagai zona perlindungan, sering kali dimanfaatkan oleh masyarakat dengan mendirikan bangunan tanpa memiliki status kepemilikan yang sah.

Fenomena ini juga terjadi di Jalan Veteran, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin. Bangunan yang telah lama berdiri ini dimanfaatkan masyarakat, terutama diperuntukkan sebagai tempat usaha. Hal ini menimbulkan konflik karena dalam Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 secara tegas melarang pendirian bangunan di sempadan sungai.

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui status kepemilikan atas Tanah dan Bangunan yang digunakan oleh masyarakat yang memiliki bangunan di Sempadan Sungai serta perlindungan bagi masyarakat yang sudah lama memanfaatkan lahan dan bangunan di sepanjang sempadan sungai, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang di dukung oleh data lapangan. Penelitian normatif merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus dan peraturan perundang-undangan yang berlaku berhubungan dengan perilaku hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan: Pertama, pemanfaatan atas tanah dan bangunan yang berada di sepanjang sempadan sungai Kelurahan Sungai Lulut di dominasi oleh peruntukkan sewa bangunan tempat usaha seperti berdagang, warung makan dan jasa lainnya. Kedua, bangunan di sepanjang sempadan sungai di Kelurahan Sungai Lulut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai dan Peraturan Daerah (Perda) Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sungai harus mendapat izin dari kepala desa, lurah atau instansi terkait.

Aulia Rahmawati. Mei 2025. **PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 80 halaman. Pembimbing: Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

ABSTRAK

Penggunaan dan pemanfaatan lahan yang sudah seharusnya tunduk pada aturan hukum mengenai syarat izin pemanfaatan lahan sempadan sungai dalam peruntukannya. Namun, masih banyak bangunan yang berdiri untuk digunakan sebagai tempat usaha oleh masyarakat. Oleh karena itu Penelitian ini bertujuan mengetahui status kepemilikan atas Tanah dan Bangunan yang digunakan oleh masyarakat yang memiliki bangunan di Sempadan Sungai serta untuk mengetahui perlindungan bagi masyarakat yang sudah lama memanfaatkan lahan dan bangunan di sepanjang sempadan sungai, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang di dukung oleh data lapangan. Penelitian normatif merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus dan peraturan perundang-undangan yang berlaku berhubungan dengan perilaku hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan: Pertama, pemanfaatan atas tanah dan bangunan yang berada di sepanjang sempadan sungai Kelurahan Sungai Lulut di dominasi oleh peruntukkan sewa bangunan sebagai tempat usaha seperti berdagang, warung makan dan jasa lainnya. Kedua, bangunan di sepanjang sempadan sungai di Kelurahan Sungai Lulut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai dan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sungai harus mendapat izin dari kepala desa, lurah atau instansi terkait.

Kata Kunci: Pemanfaatan tanah dan bangunan, sempadan sungai, Kelurahan Sungai Lulut.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala (SWT) atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PEMANFAATAN LAHAN SEMPADAN SUNGAI DI KELURAHAN SUNGAI LULUT”**

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bantuan, dorongan dan masukan dari berbagai pihak dan kalangan, baik perorangan maupun kelembagaan. Penulisan skripsi ini dibuat guna memenuhi syarat kelulusan akademik untuk mendapatkan gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, tak lupa shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad Shallallahu ‘alaihi wasallam (SAW).

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak kekurangan dan jauh dari kata kesempurnaan, oleh sebab itu diharapkan adanya kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan. Dalam penulisan skripsi ini penulis mendapat banyak bantuan dan masukan, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya.

Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada orang tua penulis yaitu Bapak Muhammad Zainal dan ibu Mahana Hayati yang sudah memberikan kesempatan untuk melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi dan tidak pernah putus memberikan semangat serta doa dalam menyelesaikan semua tantangan hingga menyelesaikan tugas akhir. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada kakak kandung penulis yaitu Eka Nurjannah yang selalu memberikan dukungan dalam dunia perkuliahan.

Penulis juga mengapresiasi setinggi-tingginya serta terima kasih kepada semua pihak Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu, bimbingan serta kritik yang membangun dalam penulisan tugas akhir sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan, diantaranya sebagai berikut:

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Program Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pembimbing, terima kasih selama ini telah banyak memberikan masukan, arahan dan saran terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, sejak dari penyusunan proposal hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Yang terhormat lagi terpelajar **Bapak Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.**, selaku ketua penguji ujian skripsi dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Ibu Lena Hanifah S.H., LL.M., Ph.D.**, selaku Anggota Panitia Penguji Ujian Skripsi, yang juga peranannya tidak kalah penting dalam memberikan masukan dan saran pemikiran guna lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini;
5. Yang terhormat lagi terpelajar **semua Bapak/Ibu Dosen Pengajar** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang selama ini telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan memberikan inspirasi kepada penulis untuk lebih banyak mengetahui tentang pelajaran mengenai hukum.
6. Serta **Siti Maimuna, Yoanda Dwi Fahriza, Sandra Intan Saputri, Ismudatin Naida, Aulia Fitriani, Febrina Munawarah, Nurlaila**

Ramadhan Hasibuan, Annisa Adelia Zyvalina, Lutvia Kairunnisa Putri Ardy, Mutia Rahmi, serta rekan dan sahabat seperjuangan lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, terima kasih telah membuat saya termotivasi untuk lebih semangat dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini dan mendapatkan gelar sarjana hukum.

7. Kepada **Semua Member Enhypen**, terima kasih banyak atas karya musik yang luar biasa, termasuk album mereka yaitu **“Romance Untold”** dan **“Desire:Unleash”** serta program **”En o’clock”** yang menjadi kebahagiaan (*mood booster*) bagi penulis, mereka bukan hanya menghibur tetapi juga memberikan kekuatan dan semangat dalam langkah perjalanan penulis.

Sekali lagi terima kasih banyak kepada para pihak yang sudah membantu penulis selama masa perkuliahan dan semoga Allah Subhanahu wa Ta'ala selalu menghadirkan kebaikan kepada mereka.

Dengan segala kerendahan hati sebagai Peneliti dan Penulis memohon maaf atas segala kekurangan pada penulisan skripsi ini. Berharap skripsi ini dapat memberikan sumbangsih keilmuan hukum. semoga terkabul harapan tersebut. Walau demikian semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca dan dapat menjadi acuan penulisan penelitian lebih lanjut.

Banjarmasin, Juni 2025

Aulia Rahmawati

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

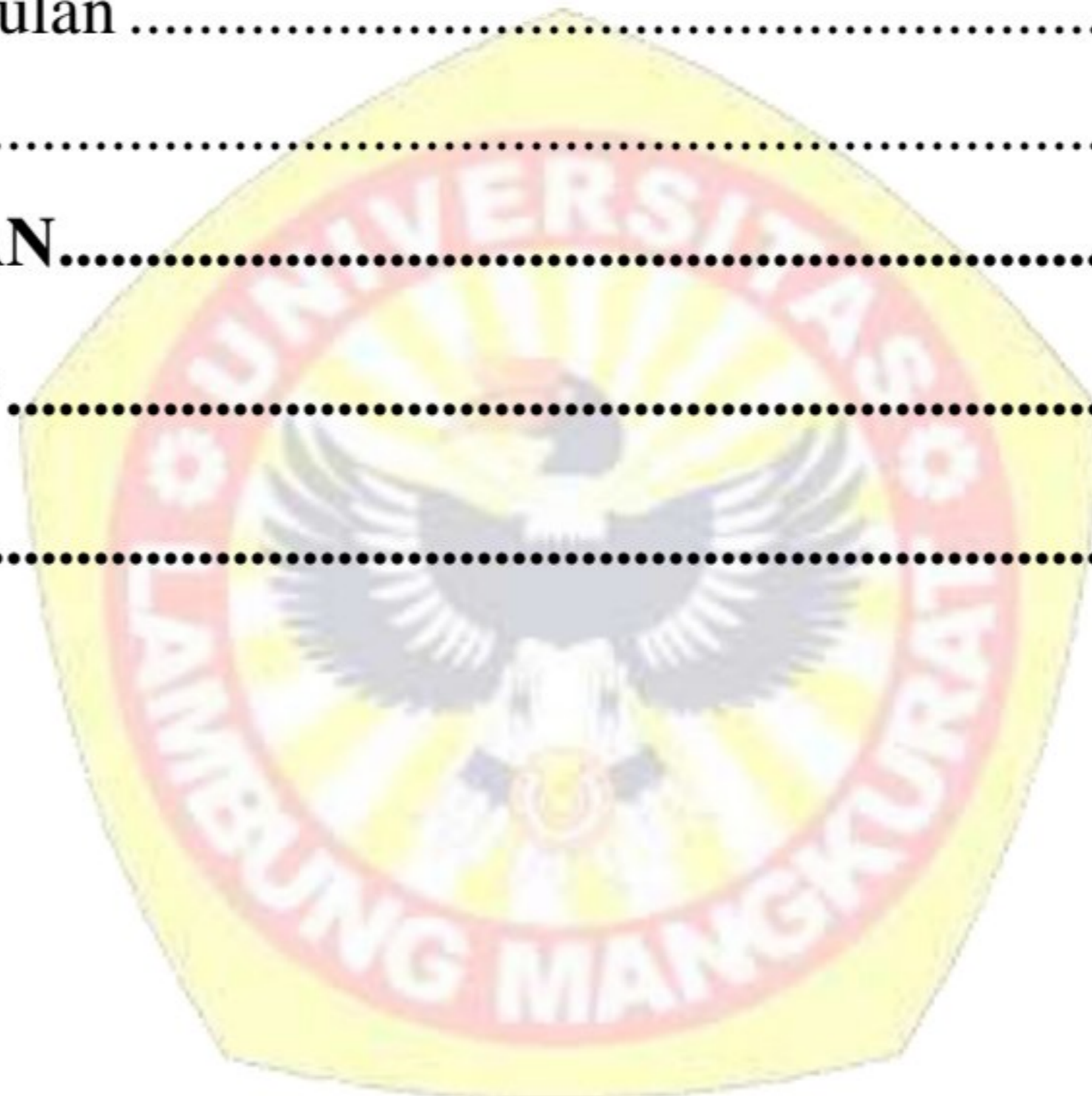
1. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Sekretariat Jenderal MPR RI, 2011.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), *Burgerlijk Wetboek* (BW) (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23).
3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Lembar Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Nomor 2043).
4. Undang-undang Nomor 17 tahun 2019 tentang Sumber Daya Air.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembar Negara Nomor 5230).
6. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sungai.
7. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR PRASYARAT GELAR AKADEMIK	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN TULISAN SKRIPSI	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	vi
MOTO	vii
RINGKASAN	viii
ABSTRAK	ix
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
LAMPIRAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
E. Manfaat Penelitian	11
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Pengertian Tanah	16

B. Hak-Hak Tanah.....	21
C. Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	30
D. Garis Sempadan Sungai.....	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
A. Hasil Penelitian.....	39
B. Pembahasan	51
1. Status Hak Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan Di Sempadan Sungai Kelurahan Sungai Lulut	51
2. Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dan bangunan di kawasan sempadan sungai Kelurahan Sungai Lulut.	61
BAB IV PENUTUP	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR RUJUKAN.....	75
RIWAYAT HIDUP	79
LAMPIRAN.....	80



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3. 1	:	Luas Daerah Kelurahan Di Kecamatan Banjarmasin Timur (km ²), 2023.....	41
Tabel 3. 2	:	Jumlah Penduduk Kecamatan Banjarmasin Timur, 2023/2024....	43
Tabel 3. 3	:	Pemanfaatan bangunan di sempadan sungai di Kelurahan Sungai Lulut, 2025.....	44



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3. 1 : Batas Wilayah Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan 2024, (sumber: lampiran walikota Banjarmasin Nomor 29 tahun 2024 tentang batas wilayah Kelurahan Sungai Lulut.....	42
Gambar 3. 2 : Bentuk bangunan di sempadan sungai, Kelurahan Sungai Lulut, Maret 2025	46



LAMPIRAN

	Halaman
Gambar 1 : Jalan veteran Kelurahan Sungai Lulut (antara jembatan Sungai Gardu I dan Jembatan Sungai Gardu II)	80
Gambar 2 : Kondisi jalan yang longsor terkikis pasang surut air sungai.....	80
Gambar 3 : Wawancara bersama masyarakat, Bapak Achmadkusasi, Mei 2025	81
Gambar 4 : Wawancara bersama masyarakat, Bapak Raihan, Mei 2025	81

