

**SKRIPSI**

**LEGALITAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KAWASAN  
SEMPADAN SUNGAI MARTAPURA DI KELURAHAN  
KAMPUNG MELAYU KOTA BANJARMASIN**



Diajukan oleh:

**RINI ANNISA NOVIANTY**

**NIM. 2210211120052**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS  
DAN TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Mei 2026**

**LEGALITAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KAWASAN  
SEMPADAN SUNGAI MARTAPURA DI KELURAHAN  
KAMPUNG MELAYU KOTA BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada  
Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh :

**RINI ANNISA NOVIANTY**

**NIM. 2210211120052**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS  
DAN TEKNOLOGI  
BANJARMASIN, Mei 2026**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**LEGALITAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI  
KAWASAN SEMPADAN SUNGAI MARTAPURA DI  
KELURAHAN KAMPUNG MELAYU KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh

**RINI ANNISA NOVIANTY  
NIM. 2210211120052**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji  
pada hari Jum'at tanggal 13 Maret 2026 dan  
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,



**Dr. Hj. Syahrida S.H. M.H.  
NIP. 197401161998022001**

Diketahui  
Banjarmasin,

Ketua Tim Pengantar Program Studi,



**Dr. Muhammad Anwar Firdaus, S.H., M.H.  
NIP. 198309032009121002**

**LEMBAR PENGESAHAN  
LEGALITAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
DI KAWASAN SEMPADAN SUNGAI MARTAPURA  
DI KELURAHAN KAMPUNG MELAYU KOTA  
BANJARMASIN**

Diajukan oleh  
**RINI ANNISA NOVIANTY**  
NIM. 2210211120052

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 256 /UMB.1.11/SP/2026  
Tanggal : 18 MAY 2026

Disahkan  
Dekan,



**Dr. Achmad Farshal, S.H., M.H.**  
NIP. 197506152003121001

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rini Annisa Novianty  
Nomor Induk Mahasiswa : 2210211120052  
Tempat/Tanggal Lahir : 11 oktober 2004  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Bagian Hukum : Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul :

### **LEGALITAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KAWASAN SEMPADAN SUNGAI MARTAPURA DI KELURAHAN KAMPUNG MELAYU KOTA BANJARMASIN**

Pernyataan ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan salinan atau pengakuan atau tulisan maupun pemikiran orang lain, kecuali pada bagian yang dikutip dengan sumber yang telah dicantumkan.

**Banjarmasin, Februari 2026**



**Rini Annisa Novianty**

**NIM. 2210211120052**

berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Namun demikian, karena berada di kawasan sempadan sungai, pemanfaatannya tunduk pada pembatasan berdasarkan ketentuan penataan ruang dan perlindungan sumber daya air. Penetapan Kampung Biru sebagai objek wisata tidak mengalihkan hak kepemilikan masyarakat, melainkan hanya mengatur pemanfaatan kawasan secara administratif. Dengan demikian, legalitas kepemilikan hak atas tanah di kawasan ini berada dalam persinggungan antara kepastian hak dan kepentingan perlindungan lingkungan yang memerlukan kebijakan yang berimbang.

#### ABSTRAK

Rini Annisa Novianty, Februari 2026, LEGALITAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KAWASAN SEMPADAN SUNGAI MARTAPURA DI KELURAHAN KAMPUNG MELAYU KOTA BANJARMASIN.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas kepemilikan hak atas tanah di Kampung Biru, Kelurahan Kampung Melayu, Kota Banjarmasin, serta mengkaji eksistensinya dalam kerangka hukum positif terkait pemanfaatan tanah di kawasan sempadan Sungai Martapura. Permasalahan ini muncul karena Kampung Biru merupakan permukiman lama yang berada di bantaran sungai dan kemudian ditetapkan sebagai objek wisata oleh pemerintah daerah, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hak atas tanah masyarakat serta batasan pemanfaatannya menurut hukum pertanahan dan penataan ruang. Metode penelitian yang digunakan adalah metode sosiolegal dengan memadukan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Pendekatan yuridis dilakukan melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang berkaitan dengan pertanahan, penataan ruang, dan pengelolaan sungai. Pendekatan empiris dilakukan melalui wawancara dengan aparat kelurahan dan tokoh masyarakat Kampung Biru untuk memperoleh gambaran faktual mengenai kondisi kepemilikan dan pemanfaatan tanah di kawasan tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Kampung Biru pada umumnya memiliki legalitas kepemilikan hak atas tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan yang diperoleh melalui mekanisme administrasi yang sah dan diakui berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Namun demikian, karena berada di kawasan sempadan sungai, pemanfaatan tanah tersebut tunduk pada pembatasan berdasarkan ketentuan penataan ruang dan perlindungan sumber daya air. Penetapan sebagai objek wisata tidak mengalihkan hak kepemilikan masyarakat kepada pemerintah daerah, melainkan bersifat administratif.

**Kata Kunci (Keywords):** legalitas kepemilikan tanah, sempadan sungai, Kampung Biru.

## UCAPAN TERIMA KASIH

*Bismillahirrahmanirrahim,  
Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,  
Salam Sejahtera bagi Kita Semua,  
Shalom,  
Om Swastiasu  
Namo Buddhaya,  
Salam Kebajikan*

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta kasih sayangnya, sehingga dapat terselesaikan penelitian yang berjudul "Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kawasan Sempadan Sungai Martapura Di Kelurahan Kampung Melayu Kota Banjarmasin". Peneliti menyadari bahwa Penelitian ini dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, serta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan ini juga tidak lepas dari doa, dukungan dan kasih dari banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang terdalam kepada semua yang telah mendampingi, membimbing, dan memberi semangat, baik secara langsung maupun tidak langsung, selama proses penyusunan skripsi ini. Semoga setiap kebaikan, doa, dan perhatian yang diberikan menjadi berkah yang diberi ALLAH SWT.

Dalam keterbatasan ini, penulis tidak dapat menyebutkan semua pihak satu persatu. Namun, izinkan penulis menyampaikan ucapkan terima kasih yang khusus kepada beberapa pihak, yaitu:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam berbagai hal.
2. Kepada Abah tersayang, Abah Alplan Noor. Terimakasih telah menjadi sosok yang selalu menenangkan, menopang disaat lelah, dan memberi penguatan di setiap langkah hidup. Setiap teladan, perhatian, doa yang tidak pernah putus dan kasih yang Abah berikan menjadi pijakan dan pegangan yang membuat hidup penuh keteguhan dan keyakinan. Bah, Abah telah berhasil menjadi seorang sosok abah yang luar biasa hebatnya.
3. Kepada Mama tercinta, terima kasih telah menjadi sosok mama yang selalu mendukung di setiap langkah penulis, memberikan kasih sayang yang tiada henti, motivasi, serta doa yang begitu berharga. Berkat kesabaran, perhatian, dan pengorbanan Mama, penulis mampu melalui berbagai proses selama masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dan doa Mama, skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik.
4. Kepada saudara-saudari penulis tersayang, Bebel, Helmi, dan Kiko, terima kasih atas dukungan, perhatian, serta kebersamaan yang selalu diberikan kepada penulis. Kehadiran kalian menjadi penyemangat tersendiri bagi penulis dalam menjalani masa perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini. Semoga kebersamaan dan kasih sayang di antara kita selalu terjaga.
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat beserta seluruh pimpinan, seluruh dosen Fakultas Hukum khususnya Dosen Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat bagi

penulis selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

6. yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
7. yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Dr. Rudy Indrawan, S.H., M.H. Sebagai dosen pembimbing akademik selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
8. Yang terhormat lagi amat terpelajar ibu Dr. Hj Syahrída S.H. M.H. Dosen Pembimbing peneliti yang sangat berjasa, penuh kesabaran dan senantiasa menyertai peneliti dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini.
9. yang terhormat lagi amat terpelajar semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain;
10. Seluruh staf, karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah memberikan pelayanan yang sangat baik kepada penulis selama menjadi mahasiswa;
11. Kepada Ellya Azahra dan Maulida Yanti, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini. Sebagai teman magang dan teman satu kelas di mata kuliah Hukum Perdata, kehadiran Ellya dan Lida yang selalu menemani, berdiskusi, dan saling menyemangati sangat berarti bagi penulis, khususnya dalam menyelesaikan skripsi hingga tahap akhir. Penulis mengucapkan terima kasih atas waktu, perhatian, dan dukungan yang telah diberikan.
12. Kepada Nela, Debby dan Lisa penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan, perhatian, dan semangat yang selalu diberikan kepada penulis. Meskipun tidak seluruhnya berada dalam satu lingkungan perkuliahan, dukungan yang diberikan sangat berarti dan menjadi motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Khusus kepada Lisa, terima kasih atas bantuan dan kebersamaan selama berada di lingkungan Fakultas Hukum, yang turut membantu penulis dalam menjalani proses penyusunan skripsi hingga tahap akhir.
13. Kepada Acil Ayu dan Dina, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan, perhatian, dan doa yang selalu diberikan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Semangat, nasihat, dan dukungan moral yang diberikan sangat berarti bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi hingga tahap akhir.
14. Khusus kepada seseorang yang juga penting kehadirannya, Muhammad Fikri. Terimakasih telah menjadi bagian penting dari perjalanan kuliah penulis. Terimakasih telah menjadi rumah untuk melepas keluh kesah, segala usaha yang diberikan mulai dari waktu, dukungan, doa, kasih sayang dan dukungan kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan ini dari awal sampai akhir.
15. Kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu.

Peneliti menyadari bahwa, skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri Pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Banjarmasin, Februari 2026

Rini Annisa Novianty  
Nim.2210211120052

15. Kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu.

Peneliti menyadari bahwa, skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri Pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Banjarmasin, Februari 2026



Rini Annisa Novianty  
Nim.2210211120052

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR .....	
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UNJIAN SKRIPSI .....	v
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN PROPOSAL SKRIPSI.....	iv
RINGKASAN .....	viii
ABSTRAK .....	x
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xi
DAFTAR ISI .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
1. Hak Menguasai Tanah Negara .....	12
2. Pengertian Hak Atas Tanah Perorangan .. Error! Bookmark not defined.	
3. Hak Milik .....	15
4. Hak Guna Bangunan .....	16
6. Hak Pakai .....	17
5. Kawasan Sempadan Sungai.....	18
7. Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kawasan Terlarang.....	20
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>23</b>

A. Jenis Penelitian.....	23
B. Sifat Penelitian .....	23
C. Pendekatan Penelitian.....	24
D. Lokasi Penelitian .....	24
E. Variabel Penelitian.....	25
F. Jenis Dan Sumber Data .....	26
G. Teknik Pengumpulan Data.....	29
a). Observasi Lapangan.....	29
b). Wawancara .....	29
c). Dokumentasi.....	29
8. Populasi Dan Teknik Pengambilan Data .....	29
9. Pengolahan Dan Penyajian Data .....	30
10. Teknik Analisis Data .....	30
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>32</b>
A. Legalitas Kepemilikan Atas Hak Tanah di Kelurahan Kampung Melayu Khususnya Kampung Biru, Kota Banjarmasin .....	32
B. Eksistensi Kampung Biru Kota Banjarmasin Berhadapan dengan Hukum Positif Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah di Bantaran Sungai .....	49
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>65</b>
A. Simpulan.....	65
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR RUJUKAN .....</b>	<b>.....</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>.....</b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>.....</b>