

**STATUS RUMAH TERAPUNG DAN AKIBAT HUKUM BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJAR NOMOR 12 TAHUN 2012
TENTANG PELESTARIAN DAN PENGELOLAAN CAGAR BUDAYA**

Muhammad Resky Rakhim¹ Moh. Muhibbin² Ahmad Siboy³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. MT. Haryono No. 193 Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249
Email : reskymuhammad886@yahoo.com

Abstract

Banjarmasin City Government plans to take eviction action against floating houses on the banks of martapura river under the pretext of reorganization along martapura river area for siring. Normative type of research, statutory approach. The data obtained are primary and secondary data. The results of the research are how the arrangement and status of floating houses in Banjar Regency according to the laws and regulations and how the consequences of floating house law with the enactment of Banjar District Regulation Number 12 Year 2012 on The Preservation and Management of Cultural Heritage are: The arrangement and status of floating houses are not in accordance with the laws except the Agrarian Basic Law and the result of floating house law must be registered as a cultural heritage building in order to obtain a valid ownership letter based on local regulations.

***Keywords:** Floating House Status, Legal Protection, Banjar Local Wisdom.*

Abstrak

Pemerintah Kota Banjarmasin berencana mengambil tindakan pengusuran terhadap rumah terapung dibantaran sungai Martapura dengan maksud untuk melakukan penataan ulang sepanjang kawasan sungai Martapura untuk dilakukan pembangunan siring. Jenis penelitian normatif, pendekatan perundang-undangan. Data yang diperoleh ialah data primer dan sekunder. Hasil penelitian yaitu bagaimana pengaturan dan status rumah terapung di Kabupaten Banjar menurut peraturan perundang-undangan dan bagaimana akibat hukum rumah terapung dengan berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya ialah: Pengaturan dan status rumah terapung tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta akibat hukum rumah terapung harus didaftarkan sebagai bangunan cagar budaya agar memperoleh surat keterangan cagar budaya dan surat kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan daerah.

***Kata Kunci :** Status Rumah Terapung, Perlindungan Hukum, Kearifan Lokal Banjar.*

PENDAHULUAN

Kehidupan masyarakat Kabupaten Banjar Martapura Kalimantan Selatan sejak dahulu dikenal sangat dekat dengan sungai, berbagai aktivitas kegiatan masyarakat sehari-hari

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

² Dosen Pembimbing 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

³ Dosen Pembimbing 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

memanfaatkan keberadaan sungai yang ada, diantaranya kegiatan ekonomi seperti aktivitas jual beli, interaksi sosial antar masyarakat, MCK, dan sebagai jalur transportasi utama sebelum adanya jalur transportasi darat. Budaya sungai masyarakat Martapura tersebut menghasilkan sebuah produk arsitektur berupa rumah terapung. Rumah terapung merupakan istilah yang digunakan untuk menamai salah satu rumah tradisional Kalimantan Selatan. Rumah ini merupakan tipe rumah terapung yang berbahan utama kayu, sedangkan pada bagian bawah menggunakan batang kayu atau drum sebagai pondasi untuk mengapungkan rumah ini di atas permukaan sungai. Rumah terapung merupakan satu-satunya rumah adat Banjar yang di bangun diatas air, bersifat fleksibel karena dapat mengikuti perubahan pasang surut air sungai.

Keberadaan rumah terapung di Martapura merupakan wujud dari wujud dari pemanfaatan wilayah ruang air di bantaran sungai Martapura serta penyikapan manusia terhadap kondisi lingkungannya. Kondisi daerah Martapura yang didominasi oleh air menyebabkan masyarakatnya memanfaatkan sungai dalam kehidupan sehari-hari mereka terutama membangun rumah terapung sebelum adanya jalur transportasi darat, namun Pemerintah Kota Banjarmasin berencana mengambil tindakan penggusuran terhadap rumah terapung di bantaran sungai Martapura dengan dalih untuk melakukan penataan ulang sepanjang kawasan sungai Martapura untuk dilakukan pembangunan siring dan Pemerintah Kota Banjarmasin kembali akan menggusur ratusan rumah yang berada di bantaran sungai Martapura, untuk kepentingan revitalisasi atau kelanjutan pembangunan siring sungai.

Berdasarkan latar belakang sebagai mana telah sebutkan diatas, penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut; Bagaimana pengaturan dan status rumah terapung di Kabupaten Banjar menurut peraturan perundang-undangan ? Bagaimana akibat hukum rumah terapung dengan berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya ?

Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pengaturan dan status rumah terapung di Martapura berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bagaimana akibat hukum rumah terapung setelah berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya.

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, dalam hal ini khususnya adalah mengenai bagaimana pengaturan dan status rumah

terapung berdasarkan peraturan perundang-undangan serta akibat hukum rumah terapung dengan berlakunya peraturan daerah Kabupaten Banjar.⁴ Sedangkan metode metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah *Statute Approach* (Pendekatan Undang-undang) dan *Conceptual Approach* (Pendekatan Kasus). Kemudian teknik penelusuran bahan hukum adalah dengan menggunakan teknik *library research*.

PEMBAHASAN

A. Bagaimana Pengaturan dan Status Rumah Terapung di Kabupaten Banjar Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis mengenai pengaturan dan status rumah terapung di Kabupaten Banjar memiliki warisan budaya berupa Benda, Bangunan, Struktur, Situs, dan/atau Kawasan Cagar Budaya di darat maupun di air yang memenuhi kriteria sebagai Cagar Budaya yang perlu dilestarikan keberadaannya, namun belum ditetapkan sebagai Cagar Budaya oleh instansi yang berwenang, padahal memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan.⁵

Kawasan pada hakekatnya merupakan suatu wilayah yang lingkungannya lebih sempit. Menurut UU No. 24 Tahun 1992 dijelaskan bahwa wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif atau aspek fungsional. Sedangkan kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya.⁶

Bangunan cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap. Selain itu, bangunan tersebut juga harus melalui tahap-tahap pemeriksaan sebelum ditetapkan sebagai cagar budaya dan dicatat di Register Nasional Cagar Budaya. Untuk mengusulkan sebuah bangunan menjadi cagar budaya, maka harus dilakukan pendaftaran atas bangunan tersebut.

1. Pengaturan Terkait Rumah Terapung Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pelestarian Dan Pengelolaan Cagar Budaya

⁴ Soerjono Soekanto. 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 1.

⁵Penjelasan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pelestarian Dan Pengelolaan Cagar Budaya.

⁶ Ahmad Siboy, Januari 2020. *Menggali Potensi Sumber Daya Alam Menjadi Kawasan Pariwisata Guna Meningkatkan Pendapatan Desa*, Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat. Vol. 1., No. 1.

Bangunan rumah terapung dapat diusulkan sebagai Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten banjar yaitu :

Pasal 5 : Benda, bangunan, atau struktur dapat diusulkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria:⁷

- a. berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
- b. mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
- c. memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
- d. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Pasal 7 Bangunan Cagar Budaya dapat:

- a. berunsur tunggal atau banyak; dan/atau
- b. berdiri bebas atau menyatu dengan formasi alam.⁸

Pasal 9 Lokasi dapat ditetapkan sebagai Situs Cagar Budaya apabila:

- a. Mengandung Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya; dan
- b. menyimpan informasi kegiatan manusia pada masa lalu.⁹

Pasal 15

- 1) Kawasan Cagar Budaya hanya dapat dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah daerah, kecuali yang secara turun-temurun dimiliki oleh masyarakat hukum adat.
- 2) Penguasaan cagar budaya tersebut dalam ayat (1) meliputi benda-benda cagar budaya yang terdapat di wilayah hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Banjar.¹⁰

Bangunan rumah terapung statusnya tidak terdaftar sebagai cagar budaya tetapi diperlukan izin dari Kepala Desa setempat untuk mendirikan rumah terapung tersebut. Izin yang dikeluarkan oleh Kepala Desa tersebut bukan izin secara tertulis, melainkan hanya berupa izin secara lisan, jika ada warga yang ingin mendirikan rumah terapung khususnya di perairan sungai Martapura. Jadi izinnya hanya berupa izin secara lisan dari Desa, tidak tertulis. Maka upaya agar mendapatkan status yang sah dan mendapatkan perlindungan hukum maka dilakukannya pendaftaran rumah terapung sebagai bangunan cagar budaya agar memiliki surat keterangan status cagar budaya dan surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah. Dalam hal rumah

⁷ Pasal 5 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya

⁸ Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya

⁹ Pasal 9 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya

¹⁰ Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya

terapung belum didaftarkan agar mendapatkan status yang sah maka pendaftaran adalah upaya pencatatan benda, bangunan, struktur, lokasi, dan/atau satuan ruang geografis untuk diusulkan sebagai Cagar Budaya kepada Pemerintah Kabupaten/Kota atau perwakilan Indonesia di luar negeri dan selanjutnya dimasukkan dalam Register Nasional Cagar Budaya. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya pasal 20, pasal 21 dan pasal 23 :

Pasal 20 : Pemerintah Daerah bekerja sama dengan setiap orang dalam melakukan Pendaftaran.

Pasal 21 :

- 1) Setiap orang yang memiliki dan/atau menguasai Cagar Budaya wajib mendaftarkannya kepada pemerintah daerah tanpa dipungut biaya.
- 2) Setiap orang dapat berpartisipasi dalam melakukan pendaftaran terhadap benda, bangunan, struktur, dan lokasi yang diduga sebagai Cagar Budaya meskipun tidak memiliki atau menguasainya.
- 3) Pemerintah Daerah melaksanakan pendaftaran Cagar Budaya yang dikuasai oleh Negara atau yang tidak diketahui pemiliknya sesuai dengan tingkat kewenangan Daerah.
- 4) Hasil pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Harus dilengkapi dengan deskripsi dan dokumentasinya.
- 5) Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak didaftarkan oleh pemiliknya dapat diambil alih oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 23 : Penemu benda, bangunan, dan/atau struktur yang telah ditetapkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya berhak mendapat Kompensasi.

Prosedur pendaftaran terhadap pemilik rumah terapung kepada Pemerintah Daerah untuk dijadikan sebagai bangunan Cagar Budaya :

1. Pendaftaran

Setiap orang yang memiliki dan/atau menguasai Cagar Budaya wajib mendaftarkannya kepada pemerintah kabupaten/kota tanpa dipungut biaya.¹¹

¹¹ Lihat Pasal 29 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Setiap orang dapat berpartisipasi dalam melakukan pendaftaran terhadap benda, bangunan, struktur, dan lokasi yang diduga sebagai Cagar Budaya meskipun tidak memiliki atau menguasainya.¹² Hasil pendaftaran harus dilengkapi dengan deskripsi dan dokumentasinya.¹³

2. Pengkajian

Hasil pendaftaran diserahkan kepada Tim Ahli Cagar Budaya untuk dikaji kelayakannya sebagai Cagar Budaya atau bukan Cagar Budaya.¹⁴

Pengkajian tersebut bertujuan melakukan identifikasi dan klasifikasi terhadap benda, bangunan, struktur, lokasi, dan satuan ruang geografis yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Cagar Budaya.¹⁵

Dalam melakukan kajian, Tim Ahli Cagar Budaya dapat dibantu oleh unit pelaksana teknis atau satuan kerja perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang Cagar Budaya.¹⁶ Selama proses pengkajian, benda, bangunan, struktur, atau lokasi hasil penemuan atau yang didaftarkan, dilindungi dan diperlakukan sebagai Cagar Budaya.¹⁷

3. Penetapan

Bupati/wali kota mengeluarkan penetapan status Cagar Budaya paling lama 30 hari setelah rekomendasi diterima dari Tim Ahli Cagar Budaya yang menyatakan benda, bangunan, struktur, lokasi, dan/atau satuan ruang geografis yang didaftarkan layak sebagai Cagar Budaya.¹⁸

Setelah tercatat dalam Register Nasional Cagar Budaya, pemilik Cagar Budaya berhak memperoleh jaminan hukum berupa:¹⁹

- a. surat keterangan status Cagar Budaya; dan
- b. surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah.

Penemu benda, bangunan, dan/atau struktur yang telah ditetapkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya berhak mendapat kompensasi.²⁰

¹² Lihat Pasal 29 ayat 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹³ Lihat Pasal 29 ayat 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹⁴ Lihat Pasal 31 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹⁵ Lihat Pasal 31 ayat 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹⁶ Lihat Pasal 31 ayat 4 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹⁷ Lihat Pasal 31 ayat 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹⁸ Lihat Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

¹⁹ Lihat Pasal 33 ayat 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

²⁰ Lihat Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Pemerintah kabupaten/kota menyampaikan hasil penetapan kepada pemerintah provinsi dan selanjutnya diteruskan kepada Pemerintah Pusat.²¹

4. Pencatatan

Pemerintah Pusat membentuk sistem Register Nasional Cagar Budaya untuk mencatat data Cagar Budaya. Benda, bangunan, struktur, lokasi, dan satuan ruang geografis yang telah ditetapkan sebagai Cagar Budaya harus dicatat di dalam Register Nasional Cagar Budaya.²²

Berdasarkan peraturan tentang cagar budaya maka masyarakat adat Banjar yang memiliki rumah terapung setelah didaftarkan kepada pemerintah daerah maka status rumah terapung tersebut sudah mendapatkan surat keterangan status cagar budaya dan surat kepemilikan yang sah sesuai dengan Pasal 23 ayat 1-3 yaitu:

- 1) Bupati menetapkan status Cagar Budaya paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah rekomendasi diterima dari Tim Ahli Cagar Budaya yang menyatakan benda, bangunan, struktur, lokasi, dan/atau satuan ruang geografis yang didaftarkan layak sebagai Cagar Budaya.
- 2) Setelah tercatat dalam Register Nasional Cagar Budaya, pemilik Cagar Budaya berhak memperoleh jaminan hukum berupa:
 - a. surat keterangan status Cagar Budaya; dan
 - b. surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah.
- 3) Penemu benda, bangunan, dan/atau struktur yang telah ditetapkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya berhak mendapat Kompensasi.

Perlindungan hukum rumah terapung tersebut sudah mendapatkan izin dari Kepala Desa setempat berdasarkan izin yang dikeluarkan oleh Kepala Desa setempat, namun bukan izin secara tertulis, melainkan hanya berupa izin secara lisan, jika ada warga yang ingin mendirikan rumah terapung khususnya di perairan sungai Martapura. Jadi izinnya hanya berupa izin secara lisan dari Kepala Desa secara tidak tertulis.

2. Pengaturan Terhadap Rumah Terapung Mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013

Peraturan ini tidak mengatur tentang mekanisme pendirian rumah terapung, hanya mengatur kewenangan Dinas Tata Ruang dalam peraturan daerah tersebut dan sebatas pada pendaftaran pemanfaatan ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang,

²¹ Lihat Pasal 35 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

²² Lihat Pasal 37 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

pembangunan dan penyelarasan kebijakan penataan ruang Nasional, Provinsi dan Kabupaten. Namun izin pemanfaatan ruang diatas air dapat menjadi acuan untuk masyarakat hukum adat Banjar sebagai izin bangunan rumah terapung.

Status rumah terapung saat ini tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 karena rumah terapung belum didaftarkan sebagai pemanfaatan ruang air yaitu bangunan rumah terapung diatas permukaan air sungai, maka dapat mengajukan perizinan adanya pemanfaatan ruang diatas permukaan air sungai kepada Pemerintah Daerah atau Bupati, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 Pasal 58 dan pasal 59 yaitu:

Pasal 58 :

- 1) Ketentuan perizinan merupakan acuan bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang berdasarkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- 2) Izin pemanfaatan ruang diberikan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
- 3) Izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagai instrumen dalam rangka mengakomodasi alih fungsi tanah sekaligus sebagai instrumen pengendali perubahan penggunaan tanah.
- 4) Pemberian izin pemanfaatan ruang dilakukan menurut prosedur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.²³

Pasal 59 :

- 1) Setiap kegiatan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang harus mendapat izin dari Bupati atau pejabat yang dibentuk.
- 2) Jenis perizinan terkait pemanfaatan ruang yang ada di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf, terdiri atas :
 - a. Izin prinsip;
 - b. Izin lokasi;

²³ Pasal 58 Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar

- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - d. Izin mendirikan bangunan; dan
 - e. Izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 3) Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk :
- a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
 - b. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
 - c. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.
- 4) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah.
- 5) Ketentuan tentang perizinan pemanfaatan ruang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.²⁴

Ketentuan perizinan pemanfaatan ruang selanjutnya diatur dalam Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Agrominapolitan Kabupaten Banjar Tahun 2015 – 2034 sebagai berikut:

Pasal 31 :

- (1) Tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) huruf meliputi:
- a. lahan perencanaan;
 - b. tata bangunan gedung;
 - c. pemanfaatan ruang di atas permukaan air;
 - d. pemanfaatan ruang sempadan sungai dan irigasi; dan
 - e. pemanfaatan ruang di bawah jalur tegangan tinggi/SUTT.
- (2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Bupati.²⁵

Pasal 32 : Pemanfaatan ruang di atas permukaan air, sempadan sungai dan irigasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf c dan huruf d, harus

²⁴Pasal 59 Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar

²⁵ Pasal 31 Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Agrominapolitan Kabupaten Banjar

mendapatkan persetujuan Bupati sesuai kewenangannya setelah mendapat pertimbangan BKPRD.²⁶

Pasal 37 :

- (1) Setiap orang yang akan melakukan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin dari Bupati yang telah dilimpahkan kewenangannya secara operasional menjadi tugas Kepala SKPD dan/atau instansi terkait sesuai fungsinya.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. izin untuk luas lahan perencanaan skala kecil; dan
 - b. izin untuk luas lahan perencanaan skala besar.
- (3) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. izin prinsip pemanfaatan ruang;
 - b. izin kegiatan pemanfaatan ruang; dan
 - c. izin pemanfaatan ruang.
- (4) Izin prinsip pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, untuk luas lahan perencanaan tertentu diberikan setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD.
- (5) Izin kegiatan pemanfaatan ruang dan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c, diberikan Kepala SKPD bidang perizinan dan/atau instansi terkait sesuai jenis kegiatan yang dilakukan dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁷

3. Pengaturan Dan Status Rumah Terapung Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan hukum masyarakat adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara, dalam pengakuan dan perlindungan masyarakat adat dalam peraturan perundang-undangan saat ini belum diatur secara komperhensif, namun peraturan yang terkait masih dapat di lihat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang hak-hak masyarakat adat dalam hal hak ulayat, menguasai tanah, hak milik, memungut hasil hutan dan sebagainya. Proses

²⁶ Pasal 32 Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Agrominapolitan Kabupaten Banjar

²⁷ Pasal 37 Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Agrominapolitan Kabupaten Banjar

penguasaan tanah tersebut tidak sama pada setiap masyarakat, karena akan sangat bergantung kepada perkembangan budaya, termasuk hukum yang mengatur tentang penguasaan tanah pada suatu masyarakat atau norma hukum yang berkembang pada masyarakat setempat.²⁸

Berdasarkan penjelasan tersebut status keberadaan rumah terapung yang mayoritas dimiliki oleh masyarakat adat Banjar memanfaatkan air sungai demi kelangsungan hidup mereka memiliki kedudukan hukum dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini karena air merupakan salah satu input yang terkandung di dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Dasar.

4. Pengaturan Dan Status Rumah Terapung Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman

Pengaturan dan status rumah terapung dalam membangun rumah bertentangan dengan undang-undang ini, tidak mengindahkan peraturan yang ada, padahal peningkatan kualitas permukiman merupakan kegiatan yang bertumpu pada masyarakat dan sekaligus menegaskan bahwa peningkatan kualitas permukiman sebagai bagian dari peningkatan kesejahteraan masyarakat selain merupakan tugas dan tanggung jawab pemerintah, juga tidak terlepas dari tanggung jawab dan peran serta masyarakat itu sendiri, akan tetapi bentuk dari rumah terapung belum dapat dikatakan sebagai rumah yang layak huni jika dilihat dari persyaratan suatu bangunan yang layak huni seperti keselamatan para penghuni rumah, karena rumah yang berada terapung diatas air selalu bergoyang dan tidak stabil dapat membahayakan penghuni rumah terutama anak-anak, belum lagi jika pemilik rumah terapung memiliki jumlah keluarga yang banyak dan dengan luas bangunan rumah yang sempit, dan lingkungan yang kurang sehat karena seluruh pemilik rumah terapung melakukan kegiatan mandi, cuci, kaskus (MCK) di sungai, ini menyebabkan lingkungan yang tidak sehat.

5. Pengaturan Dan Status Rumah Terapung Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 3 pada ayat 2 Undang-Undang Bangunan Gedung No 28 Tahun 2002 menjelaskan mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan

²⁸ Moh. Muhibbin. 2015. Pola Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Timbul (Aanslibbing) Di Pesisir Pantai Utara Laut Jawa, *International Journal of Social and Local Economic Governance*, Vol. 1., No. 1.

kemudahan, namun para pemilik rumah terapung mengabaikan keandalan teknis dari bangunan yang dapat mengancam seluruh keselamatan para penghuni rumah terapung bahkan juga mengancam kelestarian lingkungan.

Kemudian pasal 3 ayat 3 Undang-Undang Bangunan Gedung No 28 Tahun 2002 menjelaskan mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, status rumah terapung sesungguhnya tidak memiliki kepastian hukum apabila nantinya terjadi suatu konflik atau kasus terkait rumah terapung, karena dari persyaratan pendirian bahkan hak milik dari rumah pun tidak ada yang dimiliki.

Membangun suatu rumah pemilik rumah pasti memperhitungkan segalanya dari segi pondasi hingga isi dalam bangunan rumah, begitu seharusnya yang dilakukan parapemilik rumah terapung memikirkan sampai dampak buruk yang kemungkinan akan terjadi termasuk keandalan bangunan rumah, kejelasan terhadap status hak atas tanah, status hak kepemilikan bangunan dan izin di dalam mendirikan bangunan, sebagaimana terdapat di dalam pasal 7 ayat 1, 2, 3, dan 4 yaitu :

- 1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- 2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
- 3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- 4) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku”.

Berdasarkan peraturan ini bahwa pemilik rumah terapung mengabaikan keandalan teknis dari bangunan yang dapat mengancam seluruh keselamatan para penghuni rumah terapung bahkan juga mengancam kelestarian lingkungan dan menurut Undang-Undang Bangunan Gedung No 28 Tahun 2002 ini pemilik rumah terapung sesungguhnya tidak memiliki kepastian hukum berdasarkan undang-undang, apabila nantinya terjadi suatu konflik atau kasus terkait rumah terapung, karena dari persyaratan pendirian bahkan hak milik dari rumah pun tidak ada yang dimiliki, pemilik rumah terapung hanya sebatas izin dari Kepala Desa setempat sebagai perlindungan hukum.

B. Akibat Hukum Rumah Terapung Dengan Berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya

Pesatnya perkembangan pembangunan fisik di Kabupaten Banjar, selain telah menghasilkan banyak kemajuan dalam kehidupan masyarakat selama ini, juga dapat menimbulkan dampak positif dan negatif terhadap berlakunya peraturan daerah ini, terdapat rumah terapung yang belum didaftarkan sebagai bangunan bersejarah di Martapura yang dapat digusurnya oleh pemerintah dikarenakan tidak adanya bukti kepemilikan yang sah sesuai peraturan yang ada, sebelum berlakunya peraturan daerah dan peraturan perundang-undangan rumah terapung tersebut sudah mendapatkan izin secara lisan dari Kepala Desa setempat untuk mendirikan bangunan rumah terapung diatas permukaan air/sungai, tetapi pemerintah Kabupaten Banjar tetap melakukan penggusuran dikarenakan bangunan rumah terapung tidak memiliki surat keterangan kepemilikan berdasarkan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan pasal 18 ayat 1 sampai 3 Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya :

- 1) Setiap orang yang menemukan benda yang diduga Benda Cagar Budaya, bangunan yang diduga Bangunan Cagar Budaya, struktur yang diduga Struktur Cagar Budaya, dan/atau lokasi yang diduga Situs Cagar Budaya dalam wilayah kabupaten wajib melaporkannya kepada instansi yang berwenang di bidang kebudayaan, Kepolisian Negara Republik Indonesia, dan/atau instansi terkait paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak ditemukannya.
- 2) Temuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak dilaporkan oleh penemunya dapat diambil alih oleh Pemerintah Daerah.
- 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), instansi yang berwenang di bidang kebudayaan melakukan pengkajian terhadap temuan.

Pasal 23 : Penemu benda, bangunan, dan/atau struktur yang telah ditetapkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya berhak mendapat Kompensasi.²⁹

Rumah terapung yang tidak didaftarkan sebagai bangunan cagar budaya tidak mendapatkan ganti kerugian setelah diambil alih/digusur oleh Pemerintah Daerah dan upaya perlindungan bagi pemilik dan pelestarian bangunan ini menjadi tidak ada,

²⁹ Pasal 23 ayat 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

sebelumnya sudah mendapatkan izin dari Kepala Desa namun berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya ini tidak mendapatkan ganti kerugian dan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah.

Akibat hukum terhadap rumah terapung berdasarkan peraturan daerah ini pemilik rumah terapung harus mendaftarkan sebagai temuan atau pemilik bangunan cagar budaya dan situs yang bernilai sejarah di Kabupaten Banjar Martapura secara sah kepada instansi berwenang agar mendapatkan status kepemilikan dan mendapatkan perlindungan hukum sesuai peraturan yang ada maka dilakukannya pendaftaran rumah terapung sebagai bangunan cagar budaya agar memiliki surat keterangan status cagar budaya dan surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan terhadap bab-bab yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis berkesimpulan bahwa, peraturan yang berlaku terkait keberadaan rumah terapung di bantaran sungai Martapura Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan antara lain :

1. Kesimpulan

1. Pengaturan, status dan akibat hukum rumah terapung masyarakat adat Banjar untuk pengaturan berdasarkan perundang-undangan tidak sesuai dengan keberadaan rumah terapung untuk pemanfaatan ruang diatas permukaan air/sungai kecuali menurut UUPA keberadaan rumah terapung tidak melanggar UUPA, status rumah terapung berdasarkan perundang-undangan melanggar ketentuan-ketentuan dalam mendirikan rumah terapung, kecuali UUPA. Sebelum berlakunya peraturan daerah Kabupaten Banjar rumah terapung tersebut statusnya sudah memiliki izin dari Kepala Desa sebagai perlindungan hukumnya namun tetap digusur oleh pemerintah karena rumah terapung tidak terdaftar sebagai bangunan cagar budaya dan tidak mendapatkan ganti kerugian atau kompensasi. Akibat hukumnya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar maka rumah terapung harus didaftarkan sebagai bangunan cagar budaya diatas air ke

instansi yang berwenang, rumah terapung yang sudah didaftarkan akan memiliki surat keterangan status Cagar Budaya dan surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah, bangunan rumah terapung tersebut sudah memiliki perlindungan secara hukum dan kedudukan yang jelas sesuai dengan peraturan daerah, sehingga kearifan lokal masyarakat dengan menjadikannya sebagai bangunan cagar budaya di atas air dengan memperhatikan peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah. Menjadikan rumah terapung sebagai Cagar Budaya merupakan warisan budaya Daerah Kabupaten Banjar dan kekayaan budaya untuk dikembangkan dan dimanfaatkan sebaik-baiknya bagi kepentingan pembangunan, pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, kebudayaan maupun pariwisata serta membentuk citra positif Daerah Kabupaten Banjar.

2. Peraturan mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yakni Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 tidak mengatur tentang mekanisme pendirian rumah terapung, hanya mengatur kewenangan Dinas Tata Ruang dalam Peraturan Daerah tersebut dan sebatas pada pendaftaran pemanfaatan ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang, pembangunan dan penyesuaian kebijakan penataan ruang Nasional, Provinsi dan Kabupaten. Namun izin pemanfaatan ruang di atas air dapat menjadi acuan untuk masyarakat Hukum Adat Banjar sebagai izin bangunan rumah terapung.
3. Upaya hukum apabila terjadinya pengusuran rumah terapung maka yang dapat dilakukan yaitu perlindungan represif berupa perlindungan terhadap pemilik rumah terapung dengan cara uji materiil (judicial review) ke Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 24a ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 dan perlindungan hukum preventif yaitu suatu tindakan pengendalian sosial yang dilakukan untuk dapat mencegah atau mengurangi kemungkinan terjadinya hal-hal

yang tidak diinginkan di masa mendatang. Dalam perlindungan preventif memberikan sebuah pencegahan terhadap pemilik rumah terapung tersebut jangan sampai dilakukan penggusuran dengan dalih penataan kota untuk pembangunan siring, apabila tetap dilakukan penggusuran maka wujud perolehan ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, atau akumulasi dari ketiga bentuk tersebut atau cara lain sesuai kesepakatan.

SARAN

1. Untuk pemerintah semestinya melihat dari history atau sejarah yang ada, masyarakat adat banjar pemilik rumah terapung yang sudah ada sejak turun temurun sesungguhnya dapat menjadi identitas daerah terutama di Kabupaten Banjar Martapura yang dapat memajukan faktor pariwisata setempat dan perekonomian masyarakat rumah terapung. Apabila ada penataan ruang dari pemerintah setempat bisa mengambil opsi lain dengan memindahkan bangunan rumah terapung yang masih ada dikawasan bantaran sungai Martapura ke bantaran sungai yang tidak terdampak dari pembangunan siring yang dilakukan oleh pemerintah.
2. Masyarakat pemilik rumah terapung harus mendaftarkan bangunan sebagai cagar budaya agar mendapatkan alas hukum yang jelas, bisa melakukan pembentukan sebuah paguyuban/perkumpulan (tidak berbadan hukum) untuk melakukan pendaftaran bangunan cagar budaya, pendaftar dapat dilakukan dengan perwakilan paguyuban sehingga tidak serta merta seluruh pemilik rumah terapung melakukan pendaftaran secara personal, mengingat latar belakang pendidikan masyarakat rumah terapung yang tidak semua memahami tentang administrasi dan peraturan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya

Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar

Peraturan Bupati Banjar Nomor 32 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Agrominapolitan Kabupaten Banjar

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya

Buku

Soerjono Soekanto. 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 1.

Jurnal

Moh. Muhibbin. 2015. *Pola Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Timbul (Aanslibbing) Di Pesisir Pantai Utara Laut Jawa*, International Journal of Social and Local Economic Governance, Vol. 1., No. 1.

Ahmad Siboy. Januari 2020. *Menggali Potensi Sumber Daya Alam Menjadi Kawasan Pariwisata Guna Meningkatkan Pendapatan Desa*, Jurnal Pembelajaran Pemberdayaan Masyarakat. Vol. 1., No. 1.