

**PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH  
DI DAERAH SEMPADAN SUNGAI KALIANYAR  
(Studi di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta)**

**Skripsi**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



**Oleh:**

**MIFTAH HAYATUN SUCI WULANDARI**  
**NIM.04132114**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2009**

## INTISARI

Keberadaan Sungai Kalianyar yang terletak di Kota Surakarta telah banyak memberikan manfaat kepada masyarakat. Sungai Kalianyar merupakan aset bangsa yang bernilai sosial, ekonomi, dan lingkungan yang tinggi sehingga harus dijaga dan dilestarikan untuk masa depan. Fakta menunjukkan bahwa pada daerah sempadan Sungai Kalianyar di Kelurahan Gilingan banyak yang dikuasai dan digunakan sebagai permukiman oleh masyarakat. Permukiman masyarakat tersebut ada yang bersifat permanen maupun semi permanen.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status penguasaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar, kebijakan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam mengatur penguasaan dan penggunaan tanah di sempadan Sungai Kalianyar serta kesesuaian antara penguasaan dan penggunaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar dengan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengambilan sampel terhadap tanah dan masyarakat menggunakan teknik *purposive sampling*. Jenis dan sumber data yang diambil berupa data primer dan data sekunder. Sumber data primer diperoleh melalui wawancara dengan masyarakat pemilik tanah serta kepada para pejabat yang terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara dan studi dokumen. Teknik analisis data yang digunakan yaitu teknik analisis data kualitatif.

Hasil menunjukkan bahwa status penguasaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar masih berupa Tanah Negara dan ada sebagian yang sudah berupa Tanah Hak. Status sebagai Tanah Negara dibuktikan dengan bukti kepemilikan tanah yang dipunyai oleh masyarakat hanya berupa Surat Keterangan Tanah bahkan ada yang tidak mempunyai alat bukti. Status tanah hak dibuktikan dengan bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan. Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam mengatur penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah bersertipikat dan terhadap tanah yang belum bersertipikat. Penguasaan dan penggunaan tanah di daerah Sempadan Sungai Kalianyar tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
KATA PENGANTAR. ....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
1. Sempadan Sungai .....	7
2. Ruang Terbuka Hijau .....	10
3. Penguasaan Tanah .....	12
4. Penggunaan Tanah .....	15
5. Hak Atas Tanah .....	18
6. Pemberian Hak .....	23
7. Kebijakan Pemerintah .....	27
B. Kerangka Pemikiran .....	29
BAB III METODE PENELITIAN .....	33
A. Jenis Penelitian .....	33
B. Lokasi Penelitian .....	33

C. Obyek Penelitian .....	34
D. Teknik Pengambilan Sampel. ....	34
E. Jenis dan Sumber Data .....	35
F. Teknik Pengumpulan Data .....	36
G. Teknik Analisis Data .....	37
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN. ....</b>	<b>40</b>
A. Gambaran Umum Wilayah.....	40
1. Letak Wilayah.....	40
2. Luas Wilayah.....	40
3. Penggunaan Tanah.....	41
4. Status Penguasaan Tanah.....	42
B. Keadaan Sosial Ekonomi Masyarakat.....	43
1. Jumlah Penduduk.....	43
2. Kepadatan Penduduk.....	45
3. Mata Pencaharian Penduduk.....	45
4. Tingkat Pendidikan Penduduk.....	47
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>49</b>
A. Status Penguasaan Tanah di Daerah Sempadan Sungai Kalianyar.....	49
1. Cara Perolehan Tanah.....	50
2. Lama Penguasaan Tanah.....	53
3. Penggunaan Tanah.....	54
4. Bukti Kepemilikan Tanah.....	59
B. Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam Mengatur Penguasaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Sempadan Sungai Kalianyar.....	66
1. Terhadap Bidang-bidang Tanah yang Sudah Bersertipikat.....	66
2. Terhadap Bidang-bidang Tanah yang Belum Bersertipikat.....	71

C. Kesesuaian antara Penguasaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Sempadan Sungai Kalianyar dengan Perda Propinsi Jateng Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan.....	74
BAB VI PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA .....	79
DAFTAR PERATURAN.....	81
LAMPIRAN.....	83
RIWAYAT HIDUP .....	116

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kota selalu dipandang sebagai pusat pendidikan, pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan. Dengan segala fasilitas yang dimiliki, kota berfungsi sebagai pusat kegiatan manusia yang selalu mengalami perkembangan, baik kualitas maupun kuantitasnya.

Peningkatan jumlah penduduk kota sebagai akibat tingginya tingkat pertumbuhan penduduk, baik yang berasal dari warga kota maupun dari kaum pendatang, ternyata membawa berbagai implikasi. Salah satu implikasinya adalah meningkatnya kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat hunian maupun tempat usaha. Pertumbuhan kota yang semakin berkembang, sementara luas tanah terbatas menyebabkan timbulnya berbagai masalah perkotaan seperti perumahan kumuh, kurangnya sanitasi, kemacetan lalu lintas, okupasi (pendudukan) liar, dan sebagainya. Salah satu daerah yang dijadikan sasaran untuk okupasi (pendudukan) liar adalah daerah sempadan sungai. Pendudukan di daerah sempadan sungai jelas akan mengancam keselamatan fungsi dan manfaat sungai.

Sungai bagi daerah perkotaan memiliki fungsi dan manfaat antara lain sebagai fungsi drainase, irigasi, transportasi, wisata, seni, air minum, ilmu pengetahuan dan teknologi serta ekologis. Namun, fungsi

sungai di perkotaan jarang dipertahankan, justru fenomena kebalikannya yang berkembang dewasa ini.

Sempadan sungai merupakan daerah tata air sungai yang ada mekanisme *inflow* ke sungai dan *outflow* ke air tanah. Proses *inflow-outflow* ini merupakan proses konservasi sungai dan air tanah secara umum, sehingga sempadan sungai memiliki peran vital dalam menjaga ekosistem sungai dan melestarikan fungsi dan manfaat sungai. Daerah sempadan sungai merupakan daerah bantaran banjir yang berfungsi memberikan kemungkinan luapan air banjir ke samping kanan kiri sungai (Agus Maryono dalam website: [www.kompas.com](http://www.kompas.com)).

Jika keberadaan sempadan sungai ini terganggu misalnya dengan adanya bangunan di atasnya, proyek pentalutan sungai serta adanya penanggulangan, maka fungsi sempadan sungai yang sangat vital tersebut akan rusak total.

Berdasarkan pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, kawasan lindung meliputi: (1) kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahnya, (2) kawasan perlindungan setempat, (3) kawasan suaka alam dan cagar budaya dan (4) kawasan rawan bencana. Selanjutnya berdasarkan Pasal 5 pada peraturan yang sama, kawasan perlindungan setempat terdiri dari: (1)

sempadan pantai, (2) sempadan sungai, (3) sempadan sekitar danau/waduk, (4) kawasan sekitar mata air.

Daerah sempadan sungai termasuk kawasan perlindungan setempat yang harus dijaga kelestariannya. Dalam Pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, perlindungan sempadan sungai dilakukan untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai serta mengamankan aliran sungai. Kriteria sempadan sungai berdasarkan Pasal 16 pada peraturan yang sama yaitu: (a) sekurang-kurangnya 100 meter dari kiri kanan sungai besar dan 50 meter di kiri kanan sungai yang berada di luar permukiman, (b) untuk sungai di kawasan permukiman berupa sempadan sungai yang diperkirakan cukup untuk jalan inspeksi antara 10-15 meter. Penetapan garis sempadan sungai ini penting untuk secara preventif menanggulangi banjir, longsoran tebing, dan erosi sungai yang ada, serta mencegah sedini mungkin perkembangan permukiman yang banyak menjarah daerah sempadan sungai.

Dalam situs : [www.suaramerdeka.com](http://www.suaramerdeka.com) yang diakses pada tanggal 03 Juni 2009 memuat bahwa:

“Hampir seluruh daerah bantaran sungai di Solo telah banyak menjadi kawasan hunian. Puluhan warga berjejal menempati tempat yang seharusnya tidak ditempati untuk alasan keselamatan. Sebut saja bantaran Sungai Bengawan Solo atau Kalianyar yang dihuni warga. Mereka menghuni bagian yang rawan banjir dan tersapu aliran air.”



Sungai Kalianyar merupakan salah satu sungai yang melintasi Kota Surakarta dengan panjang lintasan ±6,33 Km (Bagus Heru Doyo Martono, 2005: 81). Keberadaan Sungai Kalianyar yang terletak di Kota Surakarta telah banyak memberikan manfaat kepada masyarakat. Sungai Kalianyar merupakan aset bangsa yang bernilai sosial, ekonomi, dan lingkungan yang tinggi sehingga harus dijaga dan dilestarikan untuk masa depan.

Fakta menunjukkan bahwa pada daerah sempadan Sungai Kalianyar di Kelurahan Gilingan banyak yang dikuasai dan digunakan sebagai permukiman oleh masyarakat. Permukiman masyarakat tersebut ada yang bersifat permanen maupun semi permanen.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis melakukan penelitian dengan mengambil judul “**Penguasaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Sempadan Sungai Kalianyar (Studi di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta)**”.

## **B. Perumusan Masalah**

Sungai Kalianyar yang terletak di Kota Surakarta merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai fungsi yang sangat penting, sehingga keberadaan sungai tersebut perlu dijaga kelestariannya. Sementara banyak masyarakat yang menggunakan daerah sempadan sungai tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya. Jika hal ini dibiarkan secara terus-menerus akan mengakibatkan pendangkalan

sungai. Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang diangkat adalah :

1. Bagaimanakah status penguasaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar?
2. Bagaimanakah kebijakan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam mengatur penguasaan dan penggunaan tanah di sempadan Sungai Kalianyar?
3. Bagaimanakah kesesuaian antara penguasaan dan penggunaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar dengan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan?

### **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan dari penelitian ini adalah:
  - a. Untuk mengetahui status penguasaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar.
  - b. Untuk mengetahui kebijakan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam mengatur penguasaan dan penggunaan tanah di sempadan Sungai Kalianyar.
  - c. Untuk mengetahui kesesuaian antara penguasaan dan penggunaan tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar dengan Peraturan Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan.

2. Kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam pembuatan kebijakan yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah di daerah sempadan.
- b. Sumbangan untuk memperkaya pengetahuan di bidang pertanahan khususnya dalam pemberian hak atas tanah di daerah sempadan.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Bedasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan di Kelurahan Gilingan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Status tanah di daerah sempadan Sungai Kalianyar bervariasi. Sebanyak dua puluh tiga warga telah memiliki bukti sertipikat berupa sertipikat Hak Guna Bangunan, tiga puluh warga memiliki bukti kepemilikan tanah berupa Surat Keterangan Tanah, sedangkan seratus warga tidak memiliki bukti apapun.
2. Kebijakan yang diambil Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam mengatur penguasaan dan penggunaan tanah dibedakan menjadi :
  - a. Terhadap bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat, yaitu dengan menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
  - b. Terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, yaitu dengan mengambil langkah berupa :
    1. Penyuluhan
    2. Pendataan
    3. Tidak menerbitkan sertipikat

3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang ada di sempadan Sungai Kalianyar tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan.

## **B. Saran**

1. Kepada masyarakat yang menempati daerah sempadan Sungai Kalianyar agar senantiasa menjaga keberadaan sungai karena sungai memiliki fungsi yang sangat utama untuk menopang kehidupan manusia.
2. Masyarakat yang tinggal di daerah sempadan Sungai Kalianyar adalah masyarakat asli Kota Surakarta, sehingga diperlukan penanganan yang arif dan bijak dalam menyikapi tumbuhnya permukiman liar di daerah tersebut. Hal yang bijaksana yang dilakukan adalah dengan merelokasi mereka atau memberikan mereka ganti rugi jika mereka harus pindah dari daerah tersebut.
3. Penyuluhan yang ditujukan kepada masyarakat hendaknya dilakukan secara koordinatif dengan melibatkan instansi terkait.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2003. "*Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*". Yogyakarta : STPN.
- Anshari, M. F. 2003. "*Studi Pola Penggunaan Tanah dan Status Penguasaan Tanah Sempadan Sungai Barito Di Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan*". Skripsi (tidak dipublikasikan). Yogyakarta: STPN.
- Azwar, S. 1997. "*Metode Penelitian*". Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Chomzah, A. A. 2002. "*Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*". Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hamuzie. 2004. "*Penguasaan Tanah Sempadan Sungai Martapura Oleh Masyarakat Dan Implikasinya Terhadap Rencana Tata Ruang Kota Banjarmasin Di Kecamatan Banjarmasin Tengah*". Skripsi (tidak dipublikasikan). Yogyakarta: STPN.
- Harsono, B. 1997. "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*". Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. 2002. "*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*". Jakarta: Djambatan.
- Hasni. 2008. "*Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*". Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Heru, B. D.M. 2005. "*Kebijakan Pemerintah Kota Surakarta Dalam Penataan Permukiman dan Perumahan Kumuh Di Bantaran Sungai Kali Anyar*". Thesis (tidak dipublikasikan). Surakarta: UNS.
- Moleong, L, 2000. "*Metode Penelitian Kualitatif*". Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Sandi, I M. 1995. "*Tanah Muka Bumi UUPA 1960-1995*". Jakarta: Indograph Bhakti.

- Silalahi, S. B. 1993. "*Upaya Peningkatan Manajemen Pertanahan Dalam Rangka Menghadapi PJPT II*". Jakarta: Mabes ABRI.
- Sitorus O. 2005. "*Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berwawasan Lingkungan*". dalam *Bhumi* Nomor 17 Tahun 6, Februari 2005. Yogyakarta : STPN.
- Sitorus O. 2004. "*Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*". Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sitorus, O. dan H.M Zaki S. 2006. "*Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*". Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- SKH Jawa Pos. "*Keruk Kali Anyar Untuk Jetski*". Tanggal 22 Maret 2009.
- Soemadi, H. 2003. "*Pemeliharaan Tanah Dan Lingkungan Dalam Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan*", dalam *Bhumi* Nomor 5 Tahun 3, Juni 2003. Yogyakarta : STPN.
- Sugiyono. 2008. "*Memahami Penelitian Kualitatif*". Bandung: Alfabeta.
- Suhardjono. 2004. "*Survei Erosi Untuk Arah Peruntukan Penggunaan Tanah Daerah Aliran Sungai Tangsi Di Kecamatan Kaliangkrik Kabupaten Magelang*", dalam *Bhumi* Nomor 9 Tahun 4, Juni 2004. Yogyakarta : STPN.
- Sukayadi. 2007. "*Pengelolaan Tanah Negara dan Tanah Aset Pemerintah*". Diktat Perkuliahan (tidak dipublikasikan). Yogyakarta: STPN.
- Wulan Dwi T.A. dkk. 2006. "*Pemberian Hak Atas Tanah Perairan Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan*". Yogyakarta: STPN.
- [www.arwansyah's.weblog.htm](http://www.arwansyah's.weblog.htm). "*DAS Solo Sebagai Kawasan Konservasi*". 7 Februari 2009
- [www.kompas.com](http://www.kompas.com). "*Menentukan Lebar Sempadan Sungai di Indonesia*". 7 Februari 2009

www.pusdata.pu.go.id. "*Masyarakat Harus Terlibat dalam Mengelola Sungai*".  
7 Februari 2009

www.suaramerdeka.com. "*Bantaran Sungai Rawan Banjir*".  
3 Juni 2009

www.wikipedia.org. "*Kebijakan Publik*".30 Januari 2009

www.tatagunatanah.blogspot.com. "*Landasan Hukum Tata Guna Tanah*".  
7 Februari 2009

## **DAFTAR PERATURAN**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai



- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan
- Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan
- Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup