



## Perlindungan Hukum atas Kepemilikan Rumah Panggung di Sempadan Sungai Desa Pemulutan Kabupaten Ogan Ilir

Dea Justicia Ardha<sup>1</sup>, Muhammad Adi Saputra<sup>2</sup>, Firdaus Akbar<sup>3</sup>, Helena Zhafira<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, Indonesia, [deajusticiaardha14@gmail.com](mailto:deajusticiaardha14@gmail.com).

<sup>2</sup>Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, Indonesia, [Muhamadadisaputra99@gmail.com](mailto:Muhamadadisaputra99@gmail.com).

<sup>3</sup>Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, Indonesia, [Firdaus.Akbar76@yahoo.com](mailto:Firdaus.Akbar76@yahoo.com).

<sup>4</sup>Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, Indonesia, [Helenazafira97@gmail.com](mailto:Helenazafira97@gmail.com).

Corresponding Author: [deajusticiaardha14@gmail.com](mailto:deajusticiaardha14@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *Stilt houses, which are a distinctive feature of the local community, are often built in river border areas where construction is prohibited under existing laws. However, this is made possible through local regulations that recognize the existence of these structures. This study focuses on three main aspects: first, understanding the ownership rights of stilt houses over water in accordance with applicable regulations; second, identifying the legal obligations arising for house owners related to central and regional regulations; and third, analyzing the legal protection for house owners and the mechanisms of transferring rights to these structures. The research uses field studies with a qualitative approach. Data was collected through document reviews and interviews with relevant parties. The results indicate that the presence of stilt houses over water requires clear legal protection to provide certainty for the owners. The government needs to align central and regional policies and offer solutions to the status quo, which often disadvantages local communities. A reconstruction of legal protection is necessary to ensure that the rights of stilt house owners are fairly safeguarded. This study is expected to serve as a reference for policymakers in formulating regulations that favor local communities without neglecting environmental sustainability.*

**Keyword:** *Legal protection, stilt houses, ownership, river border areas, Ogan Ilir.*

**Abstrak:** Rumah panggung yang menjadi ciri khas masyarakat setempat sering kali berdiri di kawasan sempadan sungai yang menurut peraturan perundang-undangan tidak diperbolehkan untuk didirikan bangunan. Namun, hal ini dimungkinkan melalui regulasi daerah yang memberikan pengakuan terhadap keberadaan bangunan tersebut. Penelitian ini berfokus pada tiga aspek utama: pertama, memahami hak kepemilikan rumah panggung di atas air sesuai peraturan yang berlaku; kedua, mengidentifikasi kewajiban hukum yang timbul bagi pemilik rumah terkait regulasi pusat dan daerah; dan ketiga, menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik rumah serta mekanisme peralihan hak atas bangunan tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Data dikumpulkan melalui studi dokumen dan wawancara dengan pihak-pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan rumah panggung di atas air memerlukan perlindungan hukum yang jelas untuk memberikan kepastian bagi pemiliknya. Pemerintah perlu menyelaraskan kebijakan pusat dan

daerah, serta memberikan solusi atas status quo yang sering kali merugikan masyarakat setempat. Rekonstruksi perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan hak-hak pemilik rumah panggung terlindungi secara adil. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pembuat kebijakan dalam menyusun regulasi yang lebih berpihak pada masyarakat lokal tanpa mengabaikan aspek keberlanjutan lingkungan. Kata Kunci: Perlindungan hukum, rumah panggung, kepemilikan, sepadan sungai, Ogan Ilir.

**Kata Kunci:** Pemutusan Hubungan Kerja, Uang Pesangon, Hak Pekerja.

---

## PENDAHULUAN

Sejak berdirinya Negara Kesatuan Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945 penguasaan atas tanah yang tadinya dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda beralih kepada penguasaan oleh rakyat Indonesia yang diwakilkan oleh negara. Oleh karena itu Negara pada dasarnya memiliki hak penguasaan atas tanah berupa tanah negara yang memiliki arti tanah yang dikuasai oleh negara. Akan Tetapi Negara bukan sebagai pemilik atas tanah, karena menurut ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 diatur hak menguasai negara sebagai berikut: “Bumi, Air, dan segala yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai fungsi sosial termasuk penguasaan atas tanah. Penguasaan atas tanah oleh negara kembali disebutkan serta dijabarkan lebih spesifik didalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA), pada pasal 2 ayat (1) mengenai Hak Penguasaan atas tanah yang kemudian dijabarkan pada Pasal 2 ayat (2), yang intinya dalam hal penguasaan atas tanah negara diberikan kewenangan untuk:(Dwi Wulan Titik Andari, Slamet Muryono, Sarjita 2025).

- a. Mengatur serta menyelenggarakan peruntukan tanah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari Uraian diatas dapat kita pahami bahwa tanah negara merupakan hak penguasaan terhadap objek tanah itu terbatas dalam hal pengelolaannya untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia berdasarkan Undang-Undang. Indonesia sebagai negara perairan tidak hanya memiliki wilayah daratan akan tetapi juga memiliki wilayah perairan seperti pada wilayah lautan dan sungai- sungai. Pada wilayah sungai- sungai tersebut memiliki bantaran sungai yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat. Tanah pada bantaran sungai yang dikuasai oleh negara meskipun aturan spesifik mengenai hal ini belum ada akan tetapi kita bisa merujuk pada ketentuan di dalam “Permen PUPR 28/2015”. Peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 Tentang Perairan yang telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air (SDA), dimana Permen PUPR diatas masih berlaku sesuai dengan pasal 76 huruf b Undang-Undang Sumber Daya Air yang disebutkan diatas. Di dalam Perkumham tersebut diatas definisi wilayah sungai adalah mencakup pada wilayah garis terluar sepadan. (Hukum Online 2021).

Garis Terluar terbagi menjadi dua yaitu jika berada di luar wilayah perkotaan adalah 5 meter dari tepi luar tanggul, sedangkan untuk wilayah perkotaan adalah 3 meter dari tepi luar tanggul. Setelah kita mengetahui mengenai wilayah sungai, maka tentunya kita juga harus mengetahui apa itu wilayah bantaran sungai, bantaran sungai menurut Permen PUPR Nomor 28 Tahun 2015 pada lampiran 1 adalah bantaran sungai termasuk kedalam kawasan sungai karena ia berada didalm garis sempadan. Sementara itu bantaran sungai berada pada kawasan sungai, lantas apakah ia diperbolehkan untuk didirikan sebuah bangunan di atas ya, bukankah di dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air bahwa

kawasan/wilayah sungai merupakan kesatuan pengelolaan sumber daya air dimana Sumber Daya Air itu tidak dapat dimiliki oleh dan/atau dikuasai oleh perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan usaha. (Hukum Online 2021).

Di Provinsi Sumatera Selatan tidak bisa dilepaskan peran sungai terhadap kehidupan masyarakat yang telah ada sejak zaman kerajaan Sriwijaya sebagai kerajaan maritim terbesar di Nusantara yang akses perhubungan ya melalui sungai Musi sebagai jalur utama perdagangan hingga zaman Kesultanan Palembang Darusalam. Adanya pemanfaatan sungai sebagai pusat jalur ekonomi maka munculnya perkampungan di atas bantaran sungai atau juga berada di pinggiran sungai. Pemandangan kampung di atas air tersebut dapat kita jumpai saat ini di beberapa tempat di kabupaten/kota di Provinsi Sumatera Selatan. Salah satu kabupaten yang masih banyak terdapat pemukiman di tepian sungai adalah pada kabupaten Ogan Ilir, salah satu kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Ogan Ilir untuk tetap melestarikan perkampungan di atas air tersebut adalah dengan salah satunya membuat Peraturan Daerah (Perda) Nomor 14 tahun 2019 mengenai Pembinaan dan Retribusi Bangunan.

Akibat munculnya Perda tersebut di atas maka adanya pengakuan terhadap bangunan di atas air yang menimbulkan konsekuensi hukum berupa adanya hak dan kewajiban terhadap pemilik rumah/bangunan di atas tepian sungai serta harus adanya perlindungan hukum terhadap mereka. Menilik latar belakang yang telah dikemukakan, muncullah penelusuran yang ingin penulis ketahui lebih lanjut mengenai “Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Rumah Di Tepian Sungai Desa Pemulutan Kabupaten Ogan Ilir” Oleh karena itu, berikut merupakan rumusan masalah yang akan dibahas, yaitu “Bagaimana Hak Kepemilikan Atas Rumah Panggung di tepian sungai Kabupaten Ogan Ilir menurut Perundang-Undangan yang berlaku? dan Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Panggung di Kabupaten Ogan Ilir serta peralihan hak atas bangunan tersebut?”

## **METODE**

Metode yang digunakan dalam penulisan hibah ini adalah penelitian lapangan (field research), penelitian ini mengkaji aturan perundang-undangan terkait hunian yang dibangun oleh masyarakat adat atau masyarakat yang telah mendiami perkampungan di kabupaten Ogan Ilir telah sesuai dengan aturan daerah yang berlaku yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di atasnya. Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data dan informasi persoalan yang terkait. Pengumpulan data yang digunakan dalam kegiatan penelitian ini antara lain menggunakan metode-metode sebagai berikut:

- a. Studi dokumen, yaitu dengan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti; dan
- b. Wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab secara lisan terhadap pihak-pihak terkait dalam penulisan laporan ini.

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam data primer maupun data sekunder di kelolah secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif. Analisa kualitatif dilakukan dengan memandang mutu peraturan perundang-undangan terhadap peristiwa hukum yang terjadi. Kemudian data dipaparkan dalam uraian kata-kata secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan serta penyelesaiannya berkaitan dengan penulisan pengabdian kepada masyarakat.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kepemilikan Atas Rumah Panggung di Tepian Sungai Kabupaten Ogan Ilir menurut Peraturan yang Berlaku**

Seiring dengan perkembangan peradaban dan peningkatan populasi, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, termasuk untuk pembangunan di kawasan darat maupun di dekat sungai. Di Indonesia, tanah adalah sumber daya utama dengan nilai strategis yang harus dikelola sesuai hukum untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana diatur dalam

Pasal 33 UUD 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Negara memiliki kewenangan untuk mengatur, menguasai, dan mengawasi penggunaan tanah, termasuk tanah negara yang belum dilekati hak. Tujuan pengelolaan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum, baik bagi pemilik maupun penggunaan tanah, serta memastikan keberlanjutan pemanfaatan tanah secara optimal. Dalam hukum pertanahan, kepastian hukum meliputi subjek (pemilik tanah) dan objek (lokasi, luas, batas tanah) yang dilindungi melalui pendaftaran tanah dan dokumen formal. (Liunadi and Djajaputra 2021)

Masyarakat adalah sistem sosial yang terdiri dari pola interaksi yang teratur, dengan struktur sosial yang mencakup status, peran, nilai, dan norma untuk mengatur hubungan antarindividu. Dalam struktur ini, terdapat elemen seperti kaidah sosial, lembaga sosial, dan lapisan sosial yang membentuk tindakan sosial masyarakat untuk mencapai tujuan bersama. Masyarakat yang tinggal di pinggiran Sungai Desa Pemulutan, sebagai bagian dari struktur sosial ini, memiliki hak atas tanah yang mereka duduki. Hak tersebut harus dihormati, selama tidak ada bukti yang menunjukkan pelanggaran hukum. (Mahal 2020).

Tanah di sempadan sungai, yang dianggap sebagai tanah negara, memerlukan pengelolaan yang bijak untuk mendukung pembangunan dan perlindungan lingkungan. Pemerintah mengatur hak-hak atas tanah melalui mekanisme yang jelas, termasuk pemberian hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, dengan prosedur yang melibatkan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hukum adat juga memainkan peran penting dalam pengelolaan tanah, terutama di wilayah pedesaan, dengan prinsip kepemilikan komunal yang berkembang menjadi kepemilikan individu. Namun, kompleksitas hukum agraria sering memunculkan konflik kepentingan. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan, pengaturan, dan pengawasan yang terintegrasi untuk memastikan pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan, demi kepentingan masyarakat luas. (Liunadi and Djajaputra 2021)

Menurut peraturan pertanahan, salah satu cara terjadinya hak atas tanah adalah melalui hukum adat, yaitu hak milik. Pasal 22 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa proses ini diatur melalui Peraturan Pemerintah, tetapi hingga kini peraturan tersebut belum dibuat. Hak Milik juga dapat terjadi melalui pembukaan tanah dan lidah tanah. Lidah tanah adalah tanah yang terbentuk secara alami akibat perubahan aliran sungai, seperti tanah delta atau tanah yang muncul di tepi pantai. Tanah ini berasal dari endapan lumpur yang perlahan meninggi dan mengeras secara alami, tanpa campur tangan manusia atau pemilik tanah yang berbatasan. (Adawiyah 2022).

Sempadan sungai perlu dilindungi karena memiliki fungsi penting dalam tata ruang. Namun, meningkatnya kebutuhan ruang masyarakat membuat permukiman di kawasan sempadan sungai menjadi hal yang sering ditemukan. Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, perumahan dan kawasan permukiman harus menjamin terciptanya hunian yang layak, terjangkau, sehat, aman, terencana, dan berkelanjutan. Pasal 26 ayat (7) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 juga menegaskan bahwa rencana tata ruang wilayah kabupaten harus ditetapkan melalui peraturan daerah. Oleh karena itu, permukiman di sempadan sungai perlu diatur dengan baik untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan hunian dan keberlanjutan lingkungan. (Priscilia 2020).

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Dasar 1945, DPR memiliki kewenangan untuk membentuk undang-undang, yang harus mendapat persetujuan bersama Presiden. Setelah disetujui, undang-undang tersebut disahkan oleh Presiden dan menjadi dasar hukum formal. Untuk pelaksanaannya, Presiden dapat menerbitkan Peraturan Pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Dasar 1945. Peraturan Pemerintah ini berfungsi sebagai aturan teknis pelaksanaan undang-undang agar dapat diterapkan secara efektif. Dalam konteks pertanahan, kepemilikan tanah, termasuk di pinggiran sungai, diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) yang diperjelas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi ini memastikan legalitas kepemilikan tanah melalui proses pendaftaran, yang memberikan kepastian hukum

kepada pemilik. Peraturan Pemerintah menjadi elemen penting dalam sistem hukum, karena memungkinkan pengaplikasian undang-undang secara teknis dan spesifik. Kepemilikan tanah di kawasan tertentu, seperti pinggiran sungai, harus merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku untuk menjamin hak, kewajiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat. (Irman et al. 2021).

Kepemilikan atas rumah panggung di sempadan sungai Kabupaten Ogan Ilir belum memiliki regulasi khusus yang secara eksplisit mengatur rumah panggung. Berdasarkan keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), hingga saat ini belum ada sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan untuk rumah panggung yang berdiri di kawasan sempadan sungai atau daerah aliran sungai (DAS). Hal ini dikarenakan wilayah DAS merupakan kawasan yang dilindungi dan penggunaannya diatur oleh hukum tata ruang yang melibatkan instansi terkait, seperti Balai Wilayah Sungai (BWS).

Namun, tanah di luar kawasan DAS dapat memiliki sertifikat hak milik, termasuk jika rumah panggung tersebut dibangun di atas tanah bersertifikat. Untuk tanah di kawasan DAS, BPN tidak dapat menerbitkan sertifikat hak milik karena terbentur regulasi yang melarang pembangunan permanen di kawasan tersebut. Dalam hal ini, rumah panggung yang berada di DAS sering kali hanya diakui melalui penguasaan faktual tanpa memiliki dasar hukum formal berupa sertifikat. Kewajiban hukum yang timbul dari kepemilikan rumah panggung mencakup kepatuhan terhadap peraturan tata ruang dan pengelolaan DAS. Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pembangunan di sempadan sungai tidak melanggar ketentuan yang ditetapkan, seperti batas minimum 50 hingga 100 meter dari tepi sungai, tergantung pada tipologi wilayahnya. (Mei, Kepala Penata Ruang, 03 Januari 2025).

#### Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Panggung di Kabupaten Ogan Ilir

Kepastian hukum bertujuan mencegah diskriminasi yang dapat berdampak negatif. Perlindungan hukum memberikan jaminan keamanan, ketentraman, kesejahteraan, dan kedamaian, baik untuk saat ini maupun di masa depan. (Said 2018). Jan Michiel Otto, seorang profesor hukum, mengemukakan lima syarat penting untuk tercapainya kepastian hukum: (Setyada 2019).

1. Aturan yang jelas dan mudah diakses. Hukum harus disusun dengan jelas, konsisten, dan dapat diakses oleh publik, diterbitkan oleh otoritas negara;
2. Penerapan hukum oleh pemerintah. Pemerintah harus menerapkan hukum secara konsisten dan tunduk pada aturan tersebut;
3. Penerimaan masyarakat. Mayoritas warga negara harus menerima dan menyesuaikan perilaku mereka dengan hukum;
4. Peradilan yang independent. Hakim harus mandiri dan tidak berpihak dalam menerapkan hukum untuk menyelesaikan sengketa; dan
5. Pelaksanaan keputusan peradilan. Keputusan pengadilan harus dilaksanakan secara konkret.

Menghubungkan prinsip-prinsip tersebut dengan problematika pendirian bangunan di sempadan sungai, kita dapat melihat bahwa kelima syarat tersebut belum terpenuhi. Misalnya, dalam konteks peraturan bangunan di Indonesia, hukum belum mengatur secara spesifik mengenai pembangunan di atas air, yang mengakibatkan ketidakjelasan dalam perizinan, penerapan sanksi, dan pelaksanaan keputusan peradilan. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum terkait pembangunan di atas air masih jauh dari tercapai. Kurangnya kepastian hukum terkait bangunan di atas air menciptakan ketidakjelasan bagi para pemiliknya. Berdasarkan lima persyaratan hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto, bangunan di atas air tidak memenuhi standar tersebut, sehingga diperlukan perlindungan khusus. Perlindungan ini harus berupa perlindungan hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian dan pengakuan terhadap keberadaan bangunan tersebut agar sah di mata hukum. Sebelum membahas lebih jauh tentang bentuk perlindungan yang diperlukan, penting untuk memahami terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan perlindungan hukum. (Irman et al. 2021).



Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan, memastikan masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum. Agar hukum berfungsi secara efektif, perlindungan ini harus adaptif, fleksibel, prediktif, dan antisipatif. (Mahal 2020).

1. Adaptif. Perlindungan hukum harus disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Dalam konteks bangunan di atas air, pemerintah perlu memahami fenomena sosial di mana banyak bangunan telah berdiri di wilayah tersebut. Regulasi yang relevan diperlukan untuk menjamin hak dan kepastian hukum bagi para pemilik.
2. Fleksibel. Seiring perkembangan zaman, masyarakat terus berubah, menciptakan situasi baru seperti bangunan di atas air. Hukum harus mampu mengikuti perkembangan ini tanpa menjadi kaku, sehingga dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat modern dan memberikan kepastian hukum yang dinamis.
3. Prediktif. Perlindungan hukum juga harus mampu memproyeksikan kebutuhan masa depan. Meski Pasal 1 angka 1 UU Bangunan mengakui bangunan di atas air, kurangnya ketentuan jelas mengenai perizinan, proses, dan sanksi membuat bangunan ini belum memiliki dasar hukum yang kuat. Regulasi prediktif diperlukan untuk menciptakan kerangka hukum yang lengkap.
4. Antisipatif. Pemerintah perlu mempersiapkan langkah hukum untuk mengatasi masalah yang belum diatur, seperti pendirian bangunan di atas air. Dengan regulasi yang antisipatif, hak-hak pemilik bangunan ini dapat dilindungi secara sah.

Melalui pendekatan adaptif, fleksibel, prediktif, dan antisipatif, pemerintah dapat memastikan kepastian hukum bagi pemilik bangunan di atas air, sehingga keberadaan bangunan tersebut diakui secara sah.

Perlindungan Hukum dan Kelemahan Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Hak Atas Tanah dan Bangunan Rumah Panggung Yang Berada Di Daerah Samping Sungai Ogan. Keberadaan sungai Ogan yang merupakan bagian dari sungai batanghari sembilanyang terletak di Kabupaten Ogan Ilir Provinsi Sumatera Selatan. Keberadaan sungai Ogan yang terhampar ini membelah kabupaten ogan Ilir dan menjadi urat nadi masyarakat Ogan ilir, Pontianak sehingga banyak penduduk Ogan ilir yang bermukim di sekitar bantaran sungai Ogan. Oleh karena itu dalam perkembangannya, segala aktivitas kehidupan kabupaten Ogan Ilir banyak bergantung pada sungai, baik untuk bangunan sebagai tempat tinggal atau usaha ekonomi masyarakat. (Safta, KASI BPN Ogan Ilir, 3 Januari 2024).

Kawasan sempadan sungai yang merupakan kawasan lindung setempat pada rencana pola tata ruang kabupaten Ogan Ilir, juga merupakan bagian dari rencana ruang terbuka hijau kabupaten Ogan Ilir, khususnya ruang terbuka hijau publik. Yang tidak boleh dibangun oleh masyarakat sehinggaditemukan bahwa pengadaan tanah dan bangunan oleh warga yang berada di sepanjang garis sempadan sungai Ogan di Kabupaten Ogan Ilir tidak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan yang dirasakan oleh pemilik tanah dan bangunan selama ini hanya sebatas status quo sampai dengan batas waktu yang tidak ditentukan. Kelemahan Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan yang berada di Kawasan Daerah Aliran Sungai Ogan. Berdasarkan penelitian, terdapat kelemahan dalam perlindungan hukum hak penguasaan atas tanah dan bangunan yang berada di wilayah sempadan sungai Ogan berdasarkan nilai-nilai keadilan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain: terbentur oleh beberapa peraturan yang dikeluarkan baik di tingkat nasional maupun daerah tentang garis sempadan sungai.

Rekonstruksi perlindungan hukum hak penguasaan atas tanah dan bangunan yang berada di Daerah Aliran Sungai Ogan yang berlandaskan nilai-nilai keadilan. Secara historis arkeologis, sungai berperan dalam kehidupan masyarakat khususnya dan kota Pontianak di Kalimantan Barat secara umum merupakan satu kesatuan yang utuh, dan berlangsung sejak zaman prasejarah. Masyarakat yang bercirikan biota perairan akan mewujudkan budaya atau peradaban yang sesuai dengan hasil interaksi antara manusia dengan lingkungannya. Oleh

karena itu, lingkungan perairan dijaga semaksimal mungkin guna mewujudkan budaya yang selaras dengan lingkungan alam. Demikian pula jika kita mengubah atau terutama merusak lingkungan, maka akan mengubah budaya masyarakat yang bersangkutan. Untuk itu, peran sungai dan pemanfaatannya semaksimal mungkin dijaga dan dilestarikan. Akhirnya budaya sungai yang identik dengan budaya turun temurun warga Kabupaten Ogan Ilir pasti bisa kita lestarikan pula. Pelestarian kearifan lokal di Kabupaten Ogan Ilir dalam kehidupan lingkungan perairan perlu diperhatikan, terutama untuk menghindari datangnya banjir. Rekonstruksi nilai ideal perlindungan hukum hak penguasaan atas tanah dan bangunan yang berada di kawasan sempadan sungai kapuas berbasis nilai keadilan adalah dengan penguatan fungsi pemerintah untuk melindungi pemilik tanah dan bangunan Rumah Panggung di atas tanah di sepanjang sungai. (Safta, KASI BPN Ogan Ilir, 3 Januari 2024).

Perlindungan hukum bagi pemilik rumah panggung di kawasan sempadan sungai hanya dapat diberikan melalui pengakuan informal seperti surat keterangan dari desa atau camat, tetapi hal ini tidak setara dengan sertifikat hak milik. Dalam hal terjadi sengketa, perlindungan hukum dapat dilakukan melalui mekanisme mediasi di tingkat desa atau gugatan hukum di pengadilan. Selain itu, penerbitan hak atas tanah di kawasan perairan dapat berupa hak berjangka seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, meskipun penerapannya masih membutuhkan proses pengkajian lebih lanjut. (Candra Gupta, Kepala Penetapan dan Pembagian Hak BPN Ogan Ilir, 03 Januari 2025).

Sebagai langkah ke depan, diperlukan regulasi yang lebih jelas dan terpadu untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat yang tinggal di kawasan sempadan sungai, sekaligus menjaga keberlanjutan lingkungan. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Panggung di Kabupaten Ogan Ilir Dalam konteks perlindungan hukum, status kepemilikan rumah panggung di Kabupaten Ogan Ilir, khususnya yang berada di atas tanah atau perairan, memiliki sejumlah tantangan yang perlu dipahami. Berdasarkan informasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), hingga saat ini belum ada penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk rumah panggung di atas perairan atau daerah aliran sungai (DAS). Hal ini dikarenakan aturan yang melarang penerbitan sertifikat di kawasan DAS atau wilayah sempadan sungai berdasarkan ketentuan tata ruang dan peraturan yang berlaku. Candra Gupta, Kepala Penetapan dan Pembagian Hak BPN Ogan Ilir, 03 Januari 2025).

Hak atas Kepemilikan Hak atas rumah panggung, jika dibangun di atas tanah yang memiliki sertifikat, umumnya hanya berlaku untuk tanahnya, bukan bangunannya secara khusus. Sertifikat tanah dapat diterbitkan selama lokasi tanah tersebut berada di luar wilayah DAS atau tidak melanggar peraturan tata ruang yang berlaku. Jika tanah masuk dalam kawasan DAS, sertifikat kepemilikan tidak dapat diterbitkan, sehingga bangunan rumah panggung tersebut hanya memiliki status penguasaan sementara. (Mei, Kepala Penata Ruang, 03 Januari 2025). Peralihan Hak Dalam hal jual beli rumah panggung, prosesnya dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Menggunakan Akta Jual Beli (AJB). Jika tanah memiliki sertifikat resmi, maka transaksi harus melalui proses formal dengan notaris dan BPN; dan
2. Pengikatan Jual Beli (PJB). Untuk tanah tanpa sertifikat, peralihan hak biasanya didasarkan pada surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh desa atau camat. Namun, surat keterangan ini tidak memiliki kekuatan hukum setara dengan sertifikat dan tidak diakui oleh BPN sebagai dasar penerbitan hak milik.

Perlindungan Hukum Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah panggung dapat dilihat dari beberapa aspek:

1. Pemberian Hak Berjangka. Berdasarkan kebijakan terbaru, BPN dapat memberikan hak berjangka seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai pada kawasan tertentu, namun hal ini memerlukan proses yang kompleks, termasuk pengukuran dan pertimbangan tata ruang;

2. Pengakuan Hukum Adat. Dalam beberapa kasus, hukum adat memberikan pengakuan atas penguasaan tanah secara turun-temurun. Namun, pengakuan ini harus dilengkapi dengan dokumen pendukung yang sah untuk mendapatkan perlindungan hukum penuh; dan
3. Sengketa Tanah. Jika terjadi sengketa terkait kepemilikan rumah panggung, penyelesaian dapat dilakukan melalui mediasi oleh pihak desa atau BPN, atau melalui jalur hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan pengadilan lainnya yang berwenang.

Tantangan dan Solusi Salah satu tantangan utama adalah ketidaksesuaian antara status hukum tanah dan kondisi faktual di lapangan, terutama di wilayah DAS. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi antara pemerintah pusat, daerah, dan masyarakat untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik rumah panggung. Selain itu, edukasi mengenai pentingnya dokumen kepemilikan yang sah juga perlu ditingkatkan untuk mengurangi potensi sengketa di masa depan.

## KESIMPULAN

Kepemilikan dan perlindungan hukum terhadap rumah panggung di kawasan sempadan sungai, khususnya di Kabupaten Ogan Ilir, masih menghadapi berbagai tantangan akibat belum adanya regulasi yang secara khusus mengatur keberadaan bangunan di atas air. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, tanah di wilayah sempadan sungai, sebagai bagian dari kawasan lindung, tidak dapat diterbitkan sertifikat hak milik. Meskipun demikian, pengakuan informal berupa surat keterangan dari desa atau camat sering digunakan untuk menunjukkan penguasaan atas tanah tersebut. Namun, pengakuan ini tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat hak milik. Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah panggung perlu diwujudkan melalui pendekatan yang adaptif, fleksibel, prediktif, dan antisipatif, dengan mencakup, Pemberian hak berjangka, Pengakuan hukum adat, dan Penyelesaian sengketa, melalui mekanisme mediasi oleh pemerintah desa atau jalur hukum melalui pengadilan yang berwenang. Regulasi yang terpadu dan menyeluruh sangat diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik rumah panggung di kawasan sempadan sungai, sekaligus memastikan kelestarian lingkungan. Pemerintah daerah, melalui kebijakan seperti Perda Nomor 14 Tahun 2019, telah mulai mengakomodasi kebutuhan ini. Namun, koordinasi yang lebih baik antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat menjadi langkah krusial untuk mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan, berkelanjutan, dan inklusif.

## REFERENSI

- Adawiyah, Rabiatul. 2022. "Kedudukan Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Berasal Dari Proses Pengendapan Arus Sungai (Delta) Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Notary Law Journal* 1 (1): 76–83. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.5>.
- Dwi Wulan Titik Andari, Slamet Muryono, Sarjita, dan Mujiat. 2025. "Pemberian Hak Atas Tanah Di Sempadan Sungai 1 Status Penguasaan Tanah Di Sekitar Sempadan." *Monografi Penelitian*. 2025.
- Hukum Online. 2021. "Dari Tanah Bantaran Sungai Jadi Hak Milik Hingga 4 Langkah Klaim JKP." 2021.
- Irman, Irman, Oksep Adhayanto, Rany Kartika Sari, and Suryadi Suryadi. 2021. "Analisis Yuridis Terhadap Status Hak Kepemilikan Permukiman Penduduk Di Atas Air." *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 51 (2): 399-414. Hal. 400. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.3057>.
- Liunadi, Sylvie, and Gunawan Djajaputra. 2021. "Penguasaan Terhadap Rumah Apung Yang Ditanam Di Perairan Ditinjau Dengan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah." *Jurnal Hukum Adigama* 4 (2): 1773–95.



- <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/view/17132%0Ahttps://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/17132/9163>.
- Mahal, Leonard Julio Axel. 2020. "Perlindungan Hukum Atas Rumah Adat Sebagai Ekspresi Budaya Tradisional." *Dharmasisya: Jurnal Program Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia* 1 (1): 517–29. <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya> Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol1/iss1/5>.
- Priscilia, Bella. 2020. "Penggunaan Sempadan Sungai Code Di Wilayah Sleman Untuk Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tahun 2011-2031." *Jurnal Hukum*, 1–8. <https://e-journal.uajy.ac.id/24151/1/JurnalHukum.pdf>.
- Said, M. F. 2018. "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia [Legal Protection of Children in the Perspective of Human Rights] □." *Jurnal Cendekia Hukum* 4 (1): 141–52. <http://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/article/view/97/110>.
- Setyada, Reza Adrian. 2019. "Problematika Pendirian Bangunan Di Atas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5 (1): 99. <https://doi.org/10.33760/jch.v5i1.182>.