

Land Tenure Security Permukiman Sempadan Sungai Mentaya, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah

N. K. Ratih¹, L. Esariti²

Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 16 April 2018

Accepted: 23 April 2018

Available Online: 8 June 2018

Keywords:

jaminan kepastian lahan, permukiman sempadan sungai

Corresponding Author:

Nur Kumala Ratih
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email:
ratihitalia@gmail.com

Abstract: *The Mentaya riverine settlement located in Sampit is a historic settlement that becomes the city's growth embryo. The current development shows significant threat over its exploitation on physical construction on river surrounding. Therefore, this study aims to identify the form of land ownership protection of the Mentaya riverine settlement. The research located in 3 corridors, namely Corridor I Baamang, Corridor II Ketapang and Corridor III Mentaya Seberang. By using the quantitative method of observation, in depth interview and super impose maps this research obtains several findings. The first finding identifies local wisdom in terms of social aspects reflected in the social ties of society and environmental aspects reflected in the elements and patterns of settlements. The most prominent elements of settlement and the local wisdom of the Mentaya riverine settlement are the elements of social capital and dwelling design. The second findings related to land tenure security are in the form of the policy of the Regional Government of Kotawaringin Timur Regency as outlined in the Mater Plan of Kotawaringin Timur Regency (Local Regulation No.5 Year 2015). It is discussed in more detail in the draft of Detail Master Plan of Sampit City (RDTR) Year 2016 with the assertion of zoning confirmation and detail arrangement of Mentaya River as a residential area that has a traditional and cultural value. This later is legalized by the issuance of Land Certificate (SKT) by the Kelurahan Office.*

Copyright © 2016 JTPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Ratih, N. K., & Esariti, L. (2018). Land Tenure Security Permukiman Sempadan Sungai Mentaya, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 7(2), 118–129.

1. PENDAHULUAN

Kabupaten Kotawaringin Timur terkenal sebagai daerah yang khas dengan kehidupan sungai, terutama Sungai Mentaya yang menjadi jantung kehidupan kota sehingga banyak ditemukan permukiman di sepanjang aliran sungai. Permukiman yang berada di sempadan Sungai Mentaya pada umumnya adalah permukiman tradisional yang dihuni oleh masyarakat Melayu Banjar dan merupakan salah satu permukiman tertua di Kabupaten Kotawaringin Timur. Permukiman ini disebut permukiman tertua karena telah tercantum dalam Kakawin Nagarakertagama yang ditulis pada tahun 1365 (Pemda Kotim, 2016). Lingkungan permukiman tersebut memiliki ciri-ciri berada di sempadan dan badan sungai, terbuat dari kayu, memiliki jalan panggung, serta terdapat dermaga. Permukiman tradisional ini menggunakan kayu ulin sebagai bahan utama bangunan, baik untuk rumah, jalan, jembatan, hingga dermaga.

Permukiman merupakan bagian dari kota yang merepresentasikan aktivitas sosial ekonomi manusia dengan sumber daya lingkungan di sekelilingnya (Jeong et al. 2016). Sebagai *settlement*, permukiman di sempadan sungai ini terbentuk karena aktivitas masyarakat yang berorientasi pada sungai, seperti kegiatan nelayan dan berdagang. Rumah di sepanjang Sungai Mentaya dibangun di tepian sungai yang disebut sempadan sungai. Sempadan sungai atau garis sempadan sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai yang berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu (Indonesia

2015). Pada mulanya, bangunan hanya berada di garis sempadan, namun kemudian terjadi penambahan bagian rumah dengan munculnya lanting-lanting atau rumah rakit yang berada di atas sungai yang menyesuaikan dengan aktivitas penghuni terhadap sungai. Hal ini secara hukum melanggar ketentuan penataan ruang UU Nomor 26 Tahun 2007 karena berada di aliran sungai. Selain itu, ditemukan fakta bahwa cukup banyak rumah yang berada di sempadan Sungai Mentaya di Kota Sampit ini tidak memiliki akta tanah maupun IMB.

Meskipun keberadaan rumah-rumah di sempadan sungai ini merupakan permukiman informal dan sebagian besar tidak memiliki bukti hak kepemilikan yang ditetapkan Undang-Undang, akan tetapi permukiman ini telah menjadi identitas Kota Sampit, bahkan identitas dan ciri khas permukiman tradisional di Kalimantan. Permukiman sungai ini pun menjadi embrio berdirinya Kota Sampit sebagai pusat kegiatan ekonomi Kabupaten Kotawaringin Timur, kegiatan pariwisata, serta sebagai gerbang ekonomi Provinsi Kalimantan Tengah. Permukiman sungai ini melalui proses adaptasi yang sangat lama dan berhasil membentuk hubungan yang harmonis dengan lingkungan disekitarnya. Hubungan yang harmonis tersebut terlihat dari adanya jalinan kekerabatan dan ikatan sosial yang sangat kuat dalam kehidupan sosial dan budaya masyarakatnya. Hubungan antara manusia dengan lingkungan yang terjalin tersebut menjadi suatu kearifan lokal yang terdapat dalam masyarakat yang bermukim di sekitar sungai.

Sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan terhadap perumahan dan permukiman yang layak, maka permukiman tradisional di sempadan Sungai Mentaya yang belum mendapatkan perlindungan hak milik pun berhak mendapat kepastian hukum atas bangunan tempat tinggalnya. Perlindungan hak milik atau pendaftaran properti hanya merupakan salah satu bagian dari komponen sistem regulasi dan perijinan lahan (Monkkonen 2013). Perlindungan lainnya yang dapat diberikan seperti melalui pemberian akta tanah atau melalui penetapan peraturan daerah (Thu & Perera 2011).

Sejalan dengan makna yang tertuang dalam UU Nomor 1 Tahun 2011, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji jaminan perlindungan terhadap status lahan atau land tenure security bagi permukiman di sempadan Sungai Mentaya, Kabupaten Kotawaringin Timur, sebagai bagian dari budaya daerah Kalimantan. Relevansi perlindungan hak atas lahan dengan perencanaan wilayah dan kota adalah agar terciptanya pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan dan nilai-nilai budaya, serta melindungi hak asasi manusia sesuai UUD 1945. Penelitian ini penting dilakukan karena permukiman tradisional merupakan bagian dari identitas Kalimantan sehingga keberadaannya perlu dilindungi. Peran pemerintah daerah juga sangat diperlukan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan peraturan serta bantuan dalam menjamin keamanan dan nilai sosial budaya permukiman di sempadan sungai, khususnya jaminan perlindungan terhadap hak milik (Long et al. 2007). Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, dirumuskanlah pertanyaan penelitian yaitu bagaimana bentuk perlindungan terhadap lahan (*land tenure security*) permukiman di sempadan Sungai Mentaya yang diberikan oleh pemerintah daerah Kabupaten Kotawaringin Timur ditinjau dari sudut pandang kearifan lokal?

2. DATA DAN METODE

Pendekatan kuantitatif dipilih sebagai metode pengumpulan data dan analisis yang dilakukan, dengan memanfaatkan data primer dan data sekunder. Yaitu berupa observasi lapangan, penyebaran kuesioner dan melakukan wawancara terstruktur. Secara detailnya teknik pengumpulan data pada penelitian ini, adalah sebagai berikut:

- a. Kuesioner yang digunakan dalam penelitian ini merupakan kuesioner langsung yang tertutup terkait kepemilikan rumah dan aktivitas yang dilakukan oleh penduduk di sekitar sungai sehingga responden akan memberikan tanda pada jawaban yang dianggap relevan dengan kondisi yang diketahuinya. Target penyebaran kuesioner ini adalah masyarakat yang bermukim di sekitar daerah

sempadan sungai yang menjadi lokasi studi. Jumlah sampel yang dibutuhkan untuk penyebaran kuesioner adalah sebesar 47 sampel yang disebar ke 3 koridor. Dengan detail pembagian responden dalam kuesioner sebagai berikut.

Tabel 1. Distribusi Kuota Sampling Per Koridor Permukiman (Analisis, 2017)

Kecamatan	Kelurahan	Kuota
Baamang	Baamang Hulu	7
	Baamang Tengah	7
	Baamang Hilir	6
Mentawa Baru Ketapang	Mentawa Baru Hulu	5
	Mentawa Baru Hilir	5
	Ketapang	7
Seranau	Mentaya Seberang	10
Total		47

- b. Wawancara, dilakukan dengan menentukan narasumber yang dianggap ahli dalam bidangnya, yaitu orang yang mengenal sejarah lingkungan permukiman sempadan sungai serta kepala kelurahan, serta pegawai instansi daerah. Jumlah responden dalam wawancara ini adalah 9 orang yang terdiri dari pegawai Dinas PU, Dinas ATR/BPN, serta Kepala Kelurahan dari 7 kelurahan yang termasuk dalam kawasan perkotaan Sampit.
- c. Pengumpulan Data Sekunder, diperoleh melalui telaah dokumen dari sumber yang terpercaya, seperti buku, jurnal, media cetak, literatur internet dan dokumen instansi. Instansi yang akan dikunjungi untuk pengajuan permohonan data akan dijabarkan dalam Tabel 1.2 berikut.

Tabel 2. Daftar Instansi dan Data Sekunder Penelitian (Analisis, 2017)

Instansi	Data
DPU Kotawaringin Timur	1. RTRW Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2015-2035 2. RDTR Perkotaan Sampit Tahun 2016-2036 3. Peraturan Pemerintah Daerah Mengenai Kawasan Sempadan Sungai 4. Peta-Peta Dasar Kabupaten Kotawaringin Timur
Dinas ATR/BPN	1. Peraturan Mengenai Lahan di Sempadan Sungai
Kantor Kelurahan	1. Monografi Kelurahan Tahun 2017

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

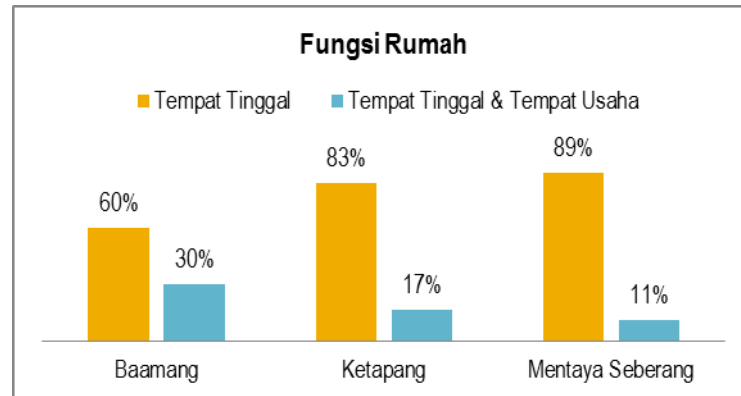
Fungsi Rumah Bagi Penduduk Perumahan Sempadan Sungai Mentaya

Fungsi rumah secara keseluruhan digunakan oleh responden sebagai tempat tinggal, namun ada juga yang memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Tempat usaha yang dimaksud adalah memanfaatkan sebagian dari rumah untuk digunakan sebagai warung maupun gudang penyimpanan barang dagangan. Gambar di bawah ini menampilkan data fungsi rumah yang telah dihimpun dari responden yang menghuni permukiman sempadan Sungai Mentaya.

Kesimpulan yang didapatkan dari elemen *shell* adalah bahwa rumah-rumah yang berada di permukiman sempadan Sungai Mentaya sebagian besar diwariskan turun temurun dari generasi ke generasi. Rumah tersebut terbentuk karena adanya adaptasi dengan alam, seperti bentuknya yang berupa rumah panggung dan terbuat dari bahan-bahan alami, serta pemilihan lokasi yang terhindar dari banjir meski berada di tepian sungai. Orientasi rumah pada kawasan tersebut ada yang menghadap ke arah sungai dan ada yang membelakangi sungai. Fungsi rumah digunakan sebagai tempat tinggal dengan organisasi ruang pada bagian depan merupakan pelataran atau teras depan, pada bagian dalam rumah terdapat ruang keluarga, ruang tamu, bilik/kamar, dan dapur, dan pada bagian belakang yang terpisah dari bangunan utama adalah *batang* (WC/Kakus). *Contents* dan *containers* (Doxiadis 1968) dalam permukiman menunjukkan

karakteristik manusia yang hidup di dalamnya beserta lingkungan buatan yang terbangun, seperti hubungan ruang dengan isinya. Karakteristik yang berhasil diidentifikasi dari permukiman sempadan Sungai Mentaya yang dapat menjadi kekuatan serta alasan pendukung pemberian jaminan perlindungan terhadap lahan di kawasan tersebut.

Gambar 1. Fungsi Rumah di Sempadan Sungai Mentaya (Analisis, 2017)

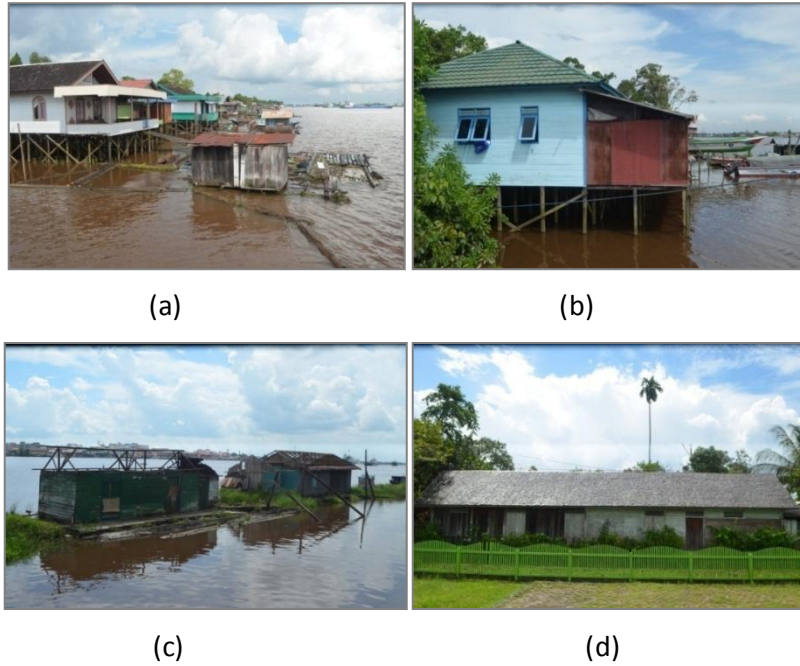


Kesimpulan yang didapatkan dari elemen *shell* adalah bahwa rumah-rumah yang berada di permukiman sempadan Sungai Mentaya sebagian besar diwariskan turun temurun dari generasi ke generasi. Rumah tersebut terbentuk karena adanya adaptasi dengan alam, seperti bentuknya yang berupa rumah panggung dan terbuat dari bahan-bahan alami, serta pemilihan lokasi yang terhindar dari banjir meski berada di tepian sungai. Orientasi rumah pada kawasan tersebut ada yang menghadap ke arah sungai dan ada yang membelakangi sungai. Fungsi rumah digunakan sebagai tempat tinggal dengan organisasi ruang pada bagian depan merupakan pelataran atau teras depan, pada bagian dalam rumah terdapat ruang keluarga, ruang tamu, bilik/kamar, dan dapur, dan pada bagian belakang yang terpisah dari bangunan utama adalah *batang* (WC/Kakus). *Contents* dan *containers* (Doxiadis 1968) dalam permukiman menunjukkan karakteristik manusia yang hidup di dalamnya beserta lingkungan buatan yang terbangun, seperti hubungan ruang dengan isinya. Karakteristik yang berhasil diidentifikasi dari permukiman sempadan Sungai Mentaya yang dapat menjadi kekuatan serta alasan pendukung pemberian jaminan perlindungan terhadap lahan di kawasan tersebut.

Kearifan lokal dapat terwujud dalam tatanan lingkungan binaan seperti desain hunian dan pola permukiman tradisional (Antariksa 2009). Permukiman tradisional yang berada di sempadan Sungai Mentaya merupakan warisan budaya yang berciri khas Melayu-Banjar dan juga dipengaruhi oleh agama Islam. Jejak-jejak kearifan lokal dapat ditemukan dari rancangan rumah tradisional, yaitu *Rumah Bahari* yang dalam pembangunannya telah beradaptasi dengan kondisi topografi, geologi, serta hidrologi kawasan sempadan sungai serta membuktikan bahwa rancangan hunian tersebut mampu bertahan dari kerusakan dan ancaman banjir meski berada di tepian sungai dalam waktu yang sangat lama.

Pola bermukim masyarakat di sekitar Sungai Mentaya membentuk koloni-koloni permukiman berdasarkan daerah asal sehingga muncul perkampungan yang diisi oleh ragam etnis tertentu, seperti Kampung Bahari, Kampung Remiling, dan Kampung Teluk Dalam yang dihuni oleh mayoritas penduduk asli Sampit, sedangkan Kampung Bengkirai dihuni oleh campuran penduduk asli dan pendatang dari Pulau Madura. Walaupun terdiri dari masyarakat yang heterogen, mereka dapat hidup berdampingan dan menciptakan hubungan yang harmonis, baik antar sesama warga maupun dengan lingkungannya. Karakteristik rumah tradisional pada kampung tersebut juga memiliki keseragaman, baik dalam bentuk dan bahan bangunan yang digunakan, desain *fasad* dan arsitektur bangunan, hingga organisasi ruang yang menunjukkan kesederhanaan baik antara sesama manusia juga dengan lingkungannya.

Gambar 2. Kondisi Jenis Rumah Sempadan Sungai Mentaya (Hasil Survei Lapangan, 2017)



Keterangan : (a) Permukiman di badan Sungai Mentaya; (b) Rumah panggung di atas Sungai Mentaya; (c) Rumah Lanting; (d) Rumah Tapak di Sempadan Sungai Mentaya

Kondisi lapangan menunjukkan adanya perbedaan kondisi fisik dari koloni permukiman berdasarkan etnis, dalam hal ini kelengkapan fasilitas dan kondisi permukiman. Koloni permukiman etnis yang berasal dari luar pulau berada di daerah pinggiran perkotaan, baik di sisi utara maupun selatan dan kedua kawasan tersebut termasuk dalam kategori permukiman kumuh, sementara itu koloni permukiman penduduk asli yang berada di tengah hanya sebagian yang termasuk kategori kumuh, selebihnya sudah sangat tertata dan memiliki fasilitas yang cukup lengkap. Kondisi fasilitas, khususnya jalan pada koloni permukiman tersebut juga kurang baik karena masih berupa perkerasan tanah dan berlubang.

Pola permukiman yang berkumpul serta berbentuk *linier* mengikuti jalan dan sungai mencirikan adanya hubungan kekerabatan yang sangat erat dalam bermasyarakat. Hal tersebut dapat terwujud karena sebagian besar penghuni memiliki jalinan kekerabatan/kekeluargaan dalam satu lingkungan yang sama. Berkumpul pada satu kawasan yang sama menyebabkan mereka mendirikan rumah yang saling berdekatan bahkan memungkinkan penggunaan fasilitas secara komunal, seperti penggunaan halaman hingga sarana MCK bersama. Hal tersebut dapat terjadi karena di dalam interaksi masyarakatnya telah tercipta kepercayaan dan keterikatan sebagai akibat dari kekerabatan yang telah terjalin sangat lama. Selain itu, didukung pula dengan anggapan masyarakat bahwa mereka sebagai penduduk asli yang mewarisi nilai, norma, dan kebiasaan, serta budaya dari leluhurnya masih berada dalam garis keturunan yang sama dan bertanggung jawab melestarikan peninggalan kearifan tersebut.

Land Tenure Security Permukiman Sempadan Sungai Mentaya

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui komponen-komponen dalam *land tenure security* yang telah dilakukan oleh penghuni pada masing-masing koridor permukiman. Penyusunan komponen dalam matriks tersebut didasarkan pada kompilasi teori *land tenure security* yang telah dilakukan digabungkan dengan teori-teori mengenai elemen permukiman dan aspek kearifan lokal yang disesuaikan dengan temuan di lapangan. Tabel 3 mengkomparasikan *land tenure security* hasil temuan studi pada tiga koridor permukiman yang diuraikan sebagai berikut.

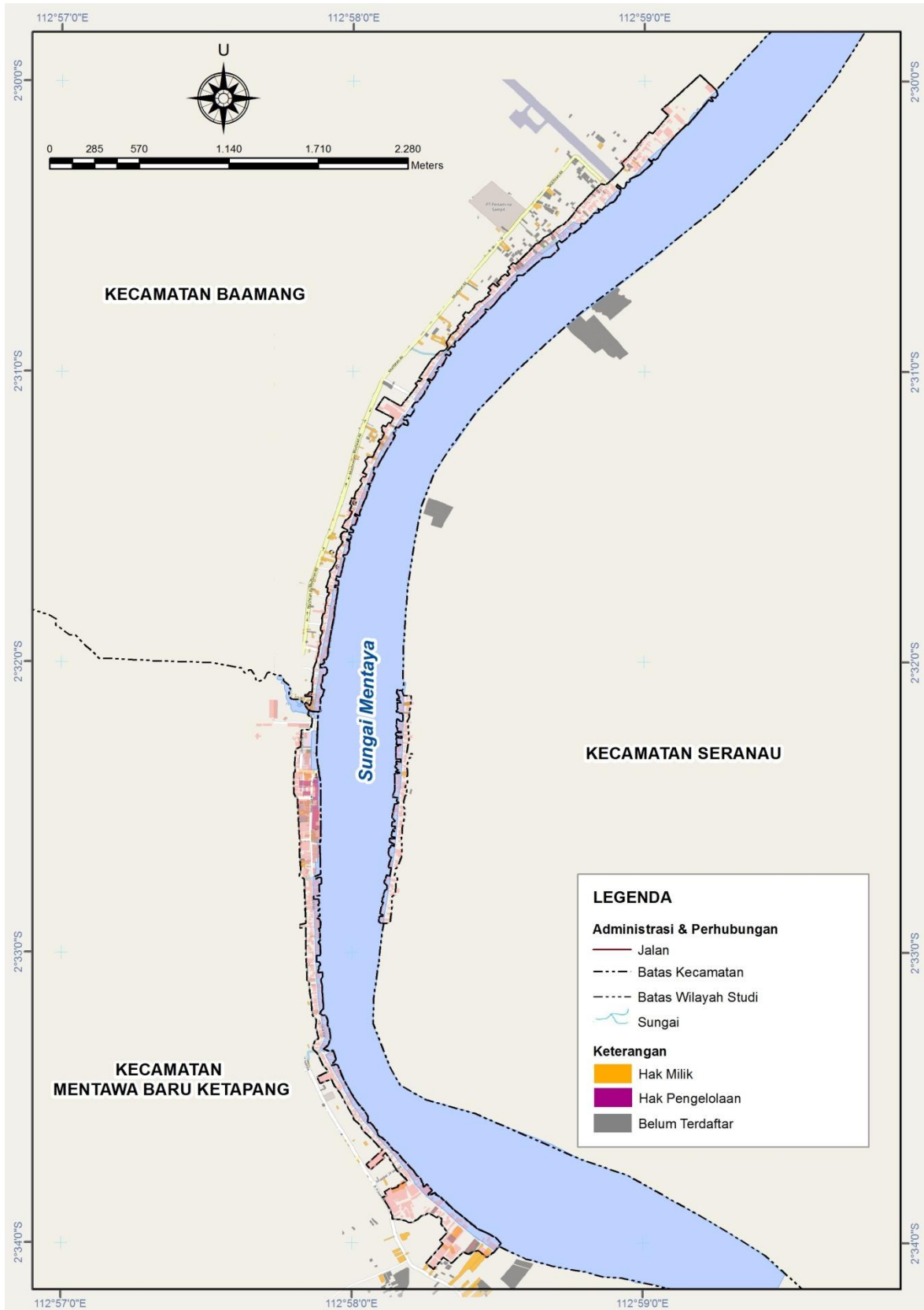
Tabel 3. Matriks Komponen *Land Tenure Security* Per Koridor Permukiman (Analisis, 2017)

Komponen <i>Land Tenure Security</i>	Komponen	Koridor I Baamang (Kawasan Permukiman Multi Etnis)	Koridor II Ketapang (Kawasan Perdagangan dan Jasa)	Koridor III Mentaya Seberang (Kawasan Permukiman Penduduk Asli)
Sosial	Kemasyarakatan	<ul style="list-style-type: none"> • Penghuni permukiman membentuk koloni berdasarkan daerah asal. • Sebagian besar merupakan penduduk asli, kecuali di sebelah utara kawasan (Kampung Bengkirai) didominasi oleh pendatang dari Pulau Madura. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sebagian besar merupakan penduduk asli, kecuali di sebelah selatan yang berdekatan dengan kawasan industri dan pergudangan yang dihuni oleh pendatang dari luar pulau. 	<ul style="list-style-type: none"> • Merupakan penduduk asli.
Ekonomi	Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat bebas memperjual-belian tanah dan rumahnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat bebas memperjual-belian tanah dan rumahnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat bebas memperjual-belian tanah dan rumahnya.
Fisik	Sarana dan Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> • Seluruh kawasan memiliki jalan yang lebih baik (beraspal dan tidak berlubang). • Di sebelah utara kawasan, yaitu Kampung Bengkirai, kondisi jalannya kurang baik (perkerasan berupa tanah dan makadam yang berlubang). 	<ul style="list-style-type: none"> • Seluruh kawasan memiliki jalan yang kurang baik (beraspal namun kondisinya rusak dan berlubang). • Di sebelah selatan, yaitu Kampung Remiling, jalannya berupa jembatan kayu sepanjang ± 300 m. • Pada kawasan industri dan pergudangan kondisi jalannya masih berupa perkerasan tanah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Seluruh jalan yang berada di koridor ini merupakan jembatan dari kayu ulin sepanjang 1 km dengan kondisi yang cukup baik.
	Rumah	<ul style="list-style-type: none"> • Terdiri dari rumah modern (rumah tapak) maupun rumah tradisional (rumah panggung). • Didominasi oleh rumah permanen, baik yang terbuat dari batako/plester semen maupun kayu. • Memiliki banyak rumah tradisional (<i>Rumah Bahari</i>) dan termasuk sebagai kawasan <i>Kampung Bahari</i> (Kota Lama). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdiri dari rumah modern (rumah tapak) maupun tradisional (rumah panggung) • Didominasi oleh rumah permanen, baik yang terbuat dari batako/plester semen maupun kayu. • Pada kawasan Kampung Remiling termasuk sebagai permukiman kumuh. 	<ul style="list-style-type: none"> • Didominasi oleh rumah panggung yang terbuat dari kayu dan memiliki kesan lebih tradisional dibandingkan koridor lainnya.

Peraturan	Kepemilikan Tanah dan Bangunan	Milik masyarakat pribadi, diwariskan turun-temurun.	Milik masyarakat pribadi, diwariskan turun-temurun.	Milik masyarakat pribadi, diwariskan turun-temurun.
	Status Kepemilikan Tanah	Hanya sedikit rumah yang terdaftar dalam peta pertanahan BPN, sebagian besar tidak terdaftar.	<ul style="list-style-type: none"> Sebagian besar rumah tidak terdaftar dalam peta pertanahan BPN. Hak pengelolaan terdapat pada kawasan perdagangan dan jasa, yang status tanahnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah. Beberapa tanah pada kawasan industri ada yang tidak terdaftar dalam peta pertanahan BPN. 	Hanya 3 rumah yang terdaftar dalam peta pertanahan BPN.
	Pengajuan SKT	Pengajuan diakomodasi oleh Kelurahan.	Pengajuan SKT oleh Kelurahan.	Pengajuan SKT oleh Kelurahan.
	Zonasi dalam RDTR	Kawasan permukiman.	Kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, serta kawasan industri dan pergudangan.	Kawasan permukiman.
	Kebijakan Pemerintah Daerah	Termasuk dalam rencana pengembangan wisata daerah, Susur Sungai melalui penataan kawasan tepian Sungai.	Termasuk dalam rencana pengembangan wisata daerah, Susur Sungai melalui penataan kawasan tepian Sungai.	Belum termasuk dalam rencana pengembangan wisata.

Berdasarkan matriks komponen *land tenure security* tersebut, koridor permukiman yang paling banyak memenuhi komponen adalah Koridor I Baamang yang didominasi oleh kawasan permukiman dan Koridor II Ketapang yang didominasi oleh kawasan perdagangan dan jasa. Dari jenis penggunaan lahan, Koridor I Baamang merupakan kawasan permukiman yang termasuk sebagai Kampung Bahari yang memiliki nilai sejarah dengan keberadaan Rumah Bahari, namun sebagian besar tidak terdaftar di BPN. Pada kawasan perdagangan dan jasa yang terletak di Kelurahan Mentawa Baru Hulu dan Mentawa Baru Hilir, Koridor II Ketapang, pemerintah daerah memberikan kewenangan kepada masyarakat melalui pemberian hak pengelolaan. Hak pengelolaan yang diberikan tersebut selain memberikan keluasaan bagi masyarakat untuk melakukan aktivitas ekonomi juga dimaksudkan untuk memberikan perlindungan bagi bangunan yang berada di atasnya. Sedangkan untuk komponen yang dapat dikatakan paling dominan adalah sarana dan prasarana serta rumah. Hal ini disebabkan karena sarana dan prasarana yang sudah sangat lengkap serta keberadaan rumah yang telah berdiri sejak lama dan diwariskan turun-temurun.

Gambar 3. Hasil Overlay Peta Pertanahan BPN dan Kondisi Eksisting (Analisis, 2017)



Terkait upaya yang dilakukan untuk meningkatkan keamanan bermukim sebagaimana yang diuraikan dalam Tabel 3 diatas, baik dari komponen sosial, ekonomi, fisik, serta peraturan menunjukkan adanya penguasaan penuh oleh masyarakat. Bentuk penguasaan terhadap tanah di permukiman sempadan Sungai Mentaya tersebut dimiliki secara individual, sehingga mereka bebas memperjualbelikan atau

memindahtangankan aset mereka kepada pihak ketiga tanpa atau melalui perantara. Hal tersebut teridentifikasi dari temuan di lapangan bahwa terjadi praktik jual beli rumah di kawasan tersebut. Masyarakat cukup merasa aman untuk menjual aset tersebut meski bukti kepemilikan hanya diperkuat dengan SKT maupun pengajuan permohonan akta kepada Notaris.

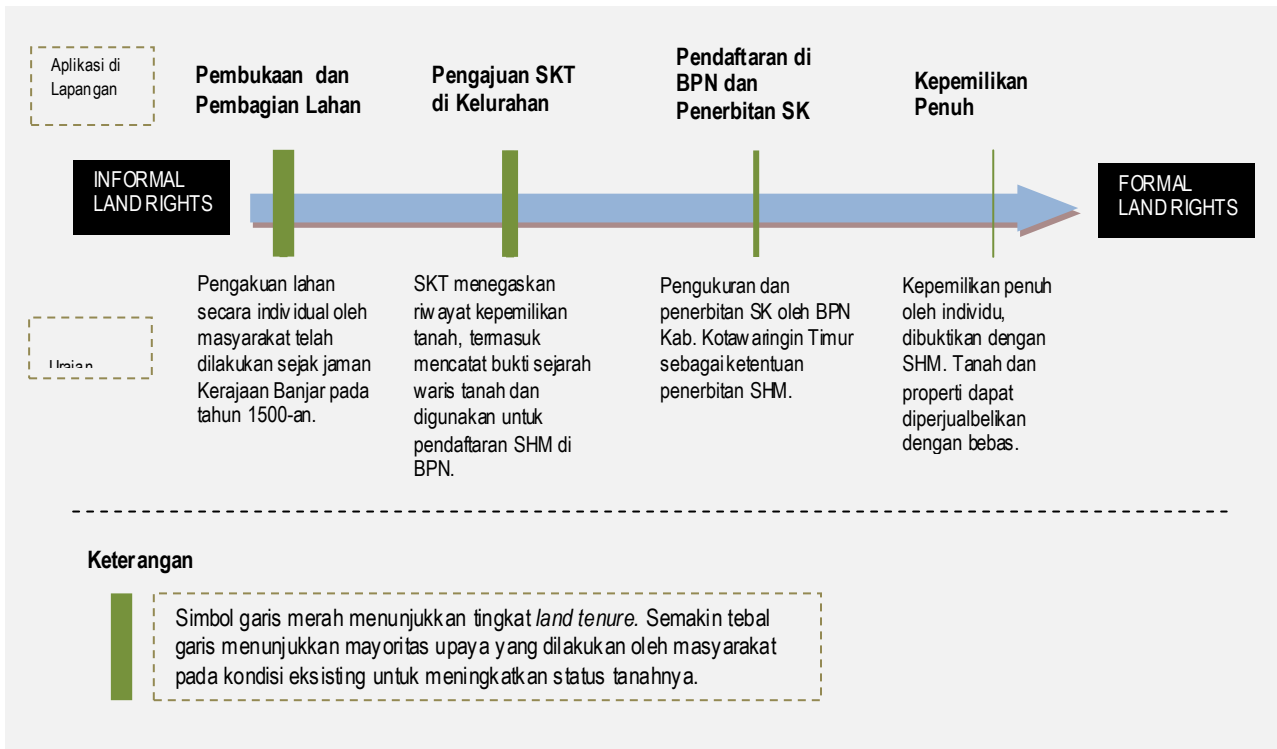
Berdasarkan hasil overlay dari peta pertanahan yang dirilis oleh ATR/BPN dengan kapling kondisi eksisting yang ditampilkan pada Gambar 3 di bawah ini, lebih dari 50% tanah tidak terdaftar dalam basis data tersebut. Kapling yang tercatat hanyalah yang berada di kawasan perdagangan dan jasa yang rata-rata dimiliki oleh negara/daerah. Berdasarkan peta tersebut, diketahui pula bahwa sebagian besar rumah penduduk yang berada di tepian Sungai Mentaya tidak memiliki sertifikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan. Salah satu penyebab tidak adanya sertifikat tanah tersebut adalah karena posisi rumah yang berada di atas sungai, sedangkan syarat untuk menerbitkan sertifikat adalah bangunan tidak boleh berada di daerah yang termasuk sempadan sungai. Akan tetapi kondisi tersebut tidak menimbulkan kecemasan bagi warga untuk menetap dari generasi ke generasi.

Meski status tanahnya tidak tercatat dalam basis data ATR/BPN, permukiman yang sudah berdiri lama di tepian sungai tersebut telah diakui keberadaannya. Selain bertujuan untuk menghargai hak manusia bermukim, pengakuan tersebut juga diberikan sebab kondisi permukiman yang massif, yaitu permukiman padat dengan populasi yang tinggi sehingga pemerintah pun mengakui kepemilikan aset rumah dan tanah tersebut secara hukum. Bentuk pengakuan yang diberikan oleh pemerintah terhadap kepemilikan aset rumah dan tanah di sempadan Sungai Mentaya tersebut berupa SKT (Surat Keterangan Tanah). SKT berbeda dengan sertifikat tanah dan diberikan secara individu. Pengeluaran SKT ini dilakukan secara massif dan dibantu oleh kelurahan setempat bersamaan dengan disahkannya Perpu tentang agraria. Melalui SKT tersebut, masyarakat diberikan hak penggunaan tanah untuk kebutuhan tempat tinggal. Masyarakat yang memiliki rumah di sempadan sungai berhak mengajukan kepemilikan tanahnya kepada BPN.

Selanjutnya, untuk mengetahui tingkatan *land tenure security* yang sudah dilalui oleh permukiman sempadan Sungai Mentaya, disusunlah matriks yang disebut Degree of Land Tenure Security. Model matriks ini mengadopsi tingkatan kontinum dari *land tenure security* yang dirumuskan oleh Payne & Durrand-Lasserve (2012). Adapun matriks degree of land tenure security permukiman Sempadan Sungai Mentaya yang ditampilkan pada Gambar 4 berikut menunjukkan langkah-langkah yang telah dilakukan oleh masyarakat untuk meningkatkan status tanah, dari informal menjadi formal. Matriks ini dibentuk berdasarkan temuan di lapangan dan pertimbangan hal-hal yang telah dilakukan mengenai tanah di lokas studi. Akan tetapi, tingkatan *land tenure security* ini tidak dapat dibedakan perkoridor karena memiliki prosedur yang sama dalam proses pendaftaran tanahnya.

Kondisi di lapangan menunjukkan bahwa sudah ada upaya dari masyarakat untuk meningkatkan status lahan dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan/BPN. Pihak kelurahan pun sudah sangat terbuka dan memberikan kesempatan sebesar-besarnya bagi masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman sempadan Sungai Mentaya untuk mendaftarkan asetnya tersebut, termasuk menerbitkan SKT sebagai bukti riwayat tanah. Akan tetapi langkah-langkah yang tertuang dalam matriks *degree of land tenure* tersebut tidak dapat digeneralisir pada seluruh kawasan, karena tidak semua masyarakat mau mengajukan permohonan tersebut. Mereka merasakan bahwa cukup dengan surat keterangan warisan atau SKT saja sudah membuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik mereka. Pihak BPN pun membuka kesempatan bagi masyarakat untuk mengurus pendaftaran tanahnya di kantor pertanahan. Selain di kantor BPN, masyarakat juga mengajukan permohonan kepada Notaris atau PPAT untuk kepentingan akta jual-beli tanah, apabila mereka ingin menjual rumah mereka.

Gambar 4. Degree of Land Tenure Security Permukiman Sempadan Sungai Mentaya (Analisis, 2017)



4. KESIMPULAN

Berdasarkan elemen permukiman, kondisi manusia dan kondisi kemasyarakatan tidak banyak perbedaan dengan koridor lainnya. Sebagian besar penduduk merupakan penduduk asli yang telah menetap di kawasan tersebut selama lebih dari 10 tahun. Pola permukiman yang mengelompok, jarak antar rumah yang berdekatan, serta ukuran rumah yang hampir sama menunjukkan adanya tingkat kekerabatan yang tinggi.

Adanya masyarakat yang telah melakukan adaptasi dengan lingkungannya dalam bermukim, terjalannya kekerabatan antar penghuni dan menciptakan harmoni dengan lingkungan alam, serta budaya daerah yang tercermin dalam tutur bahasa, perilaku, dan perayaan, menjadi identitas yang kuat serta suatu kearifan lokal dari permukiman sempadan Sungai Mentaya. Kekompakan tersebut tidak hanya diwujudkan dalam pribadi masyarakat, namun juga pada penataan ruang permukiman tradisional. Pola permukiman yang mengelompok, rumah-rumah yang berdekatan, dan adanya keseragaman bentuk fisik bangunan menunjukkan kesederhanaan dan tata cara hidup masyarakat Sampit yang memiliki banyak makna sehingga dapat dinyatakan sebagai kearifan lokal permukiman sempadan Sungai Mentaya yang keberadaannya harus dilestarikan serta apabila terkelola dengan baik dapat menjadi daya tarik yang bisa membedakan Kabupaten Kotawaringin Timur dengan daerah lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk *land tenure* (jaminan terhadap lahan) tersebut terdapat dalam bentuk kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kotawaringin Timur (Perda No. 5 Tahun 2015) dan dibahas lebih rinci lagi dalam draft Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Sampit (Materi Teknis 2016). Berdasarkan dokumen perencanaan tersebut, permukiman maupun kawasan perdagangan dan jasa yang berada di sempadan Sungai Mentaya termasuk dalam zonasi sebagai kawasan budidaya dan dipertahankan sesuai dengan kondisi aslinya.

Peraturan zonasi tersebut memberikan pengakuan bahwa kawasan permukiman sempadan Sungai Mentaya tidak melanggar penataan ruang meski keberadaannya di kawasan sempadan sungai yang berfungsi sebagai daerah perlindungan setempat. Hal tersebut diberikan berdasarkan pertimbangan bahwa daya dukung Sungai Mentaya yang dinilai masih mampu untuk menampung kawasan terbangun karena lebar sungainya yang cukup besar sehingga tidak akan menimbulkan gangguan terhadap ekosistem disekitarnya. Akan tetapi, untuk menghindari munculnya kawasan terbangun yang baru, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur melanggar warga yang berada di sekitar sungai untuk mengekspansi

rumahnya ke arah sungai serta melarang pembangunan baru di sekitar Sungai Mentaya agar kelestarian ekosistem sungai tetap terjaga. Sampai saat ini, Pemerintah Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur, dalam hal ini diwakili oleh Bappeda, Dinas PU, dan Dinas Permukiman, melakukan penindakan bagi yang melanggar aturan tersebut, berupa sidak lapangan dan teguran keras, meski hanya dilakukan secara lisan. Kedepannya, pemerintah telah berencana untuk memberikan sanksi yang lebih tegas, yaitu penertiban fisik apabila masih ditemukan pelanggaran.

Hal tersebut semakin didukung dengan pemberian SKT (Surat Keterangan Tanah) yang memuat nama pemegang hak milik tanah kepada warga yang memiliki aset di tepian Sungai Mentaya. Pemberian tersebut mulai berlaku semenjak disahkannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960. SKT tersebut dikeluarkan oleh kelurahan setempat sebagai bukti hukum atas kepemilikan lahan dan menegaskan riwayat tanah yang selanjutnya digunakan untuk mengurus sertifikat tanah di BPN. Akan tetapi, beberapa daerah di Indonesia tidak memerlukan SKT sebagai syarat untuk pendaftaran tanah ke ATR/BPN karena dinilai membutuhkan proses dan waktu yang lama untuk menerbitkannya, namun status SKT tersebut diakui sebagai penegasan riwayat tanah. Akan tetapi, Provinsi Kalimantan Tengah dan daerah administrasinya masih memberlakukan SKT sebagai syarat pendaftaran tanah.

5. REFERENSI

- Antariksa, A., 2009. Kearifan Lokal dalam Perencanaan dan Perancangan Kota; Untuk Mewujudkan Arsitektur Kota yang Berkelanjutan. *Malang: Group Konservasi Arsitektur & Kota Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Merdeka Malang.*, pp.32–45.
- Badan Pertanahan Nasional. (2017). Peta Online Badan Pertanahan Nasional. Diakses pada Minggu, 12 Maret 2017 dalam <http://peta.bpn.go.id/>.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kotawaringin Timur. 2016. Kabupaten Kotawaringin Timur dalam Angka Tahun 2016. Kabupaten Kotawaringin Timur: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kotawaringin Timur. 2016. Kecamatan Baamang dalam Angka Tahun 2016. Kabupaten Kotawaringin Timur: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kotawaringin Timur. 2016. Kecamatan Mentawa Baru Ketapang dalam Angka Tahun 2016. Kabupaten Kotawaringin Timur: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kotawaringin Timur. 2016. Kecamatan Seranau dalam Angka Tahun 2016. Kabupaten Kotawaringin Timur: Badan Pusat Statistik.
- Chou, Rung-Jiun. (2013). Addressing watercourse sanitation in dense, water pollution-affected urban areas in Taiwan. *Journal of Environment & Urbanization*, 25 (2), p 523-540.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1996). *Arsitektur Tradisional Daerah Kalimantan Selatan*. Jakarta: Dirjen Kebudayaan.
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Kotawaringin Timur. (2016). Suku Dayak Kotawaringin Timur. Diakses pada Jumat, 3 Maret 2017 dalam <http://www.disbudparkotim.com/2016/09/30/suku-dayak-kotawaringin-timur/>.
- Doxiadis, C.A., 1968. *Ekistics : An Introduction to The Science of Human Settlements*, Oxford University Press.
- Indonesia, R., 2015. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28*,
- Jeong, J.S. et al., 2016. Planning of rural housings in reservoir areas under (mass) tourism based on a fuzzy DEMATEL-GIS/MCDA hybrid and participatory method for Alange, Spain. *Habitat International*, 57, pp.143–153.
- Kota Sampit. (2015). Acara Batamat Al Qur'an. Diakses pada Jumat, 3 Maret 2017 dalam <http://kotasampit.com/post/451/dawen-sawang-mandi-safar-ala-sampit/>.
- Kota Sampit. (2015). Dawen Sawang, Mandi Safar ala Sampit. Diakses pada Jumat, 3 Maret 2017 dalam <http://kotasampit.com/post/151/acara-batamat-al-quran/>.
- Long, H. et al., 2007. Socio-economic development and land-use change: Analysis of rural housing land transition in the Transect of the Yangtse River, China. *Land Use Policy*, 24(1), pp.141–153.
- Monkkonen, P., 2013. Urban land-use regulations and housing markets in developing countries: Evidence from Indonesia on the importance of enforcement. *Land Use Policy*, 34, pp.255–264.

- Payne, g., Durand-Lasserve. (2012). Holding On: Security of Tenure - Types, Policies, Practices and Challenges. *The Special Rapporteur*, p. 1-78
- Thu, T.T. & Perera, R., 2011. Intermediate levels of property rights and the emerging housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Land use policy*, 28(1), pp.124–138.
- UN-Habitat. (2016). Land Tenure Security in Selected Countries.