

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak Bangunan Terbengkalai

Letak Bangunan terbengkalai ini berada di kawasan KM.6, Tepatnya di jalan Pramuka, Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan kode pos 70238. Bangunan ini bersebarangan dengan Terminal Induk yang mana tempat mangkalnya angkutan umum kota (Angkot), angkutan kota dalam provinsi (AKDP) dan angkutan kota antar Provinsi (AKAP) terminal ini dibangun sejak awal 80-an, terminal tipe B ini sepenuhnya difungsikan untuk AKDP. Rata-rata perkembangannya 5,99% dengan potensi perkembangan penumpang 10%, bangunan ini terletak pada lokasi strategis karena pada jalur regional, diluar jalur lingkaran, tapi memiliki luas lahan terbatas, terminal induk pal 6 sekarang dalam perancangan awalnya masih minim fasilitas utama dan penunjang. Karena lokasi tersebut berpotensi dikembangkan ke terminal tipe A yang dapat menampung kegiatan terminal.

Luas tanah yang didirikan bangunan ini sesuai sertifikat tanah milik pemerintahan kota Banjarmasin 20.000 m² gabungan dengan terminal induk dan mempunyai lingkungan yang cukup bersih namun kurang tertata karena kurangnya mengoptimalkan fasilitas yang ada.⁴³

⁴³ Wawancara tidak terstruktur melalui chat via Whattshap pada 29 Oktober 2021 pukul 14.10
Narsum Eko Laksono

2. Kondisi fisik bangunan ter bengkalai saat ini dilihat dari observasi lapangan peneliti, yaitu meliputi :

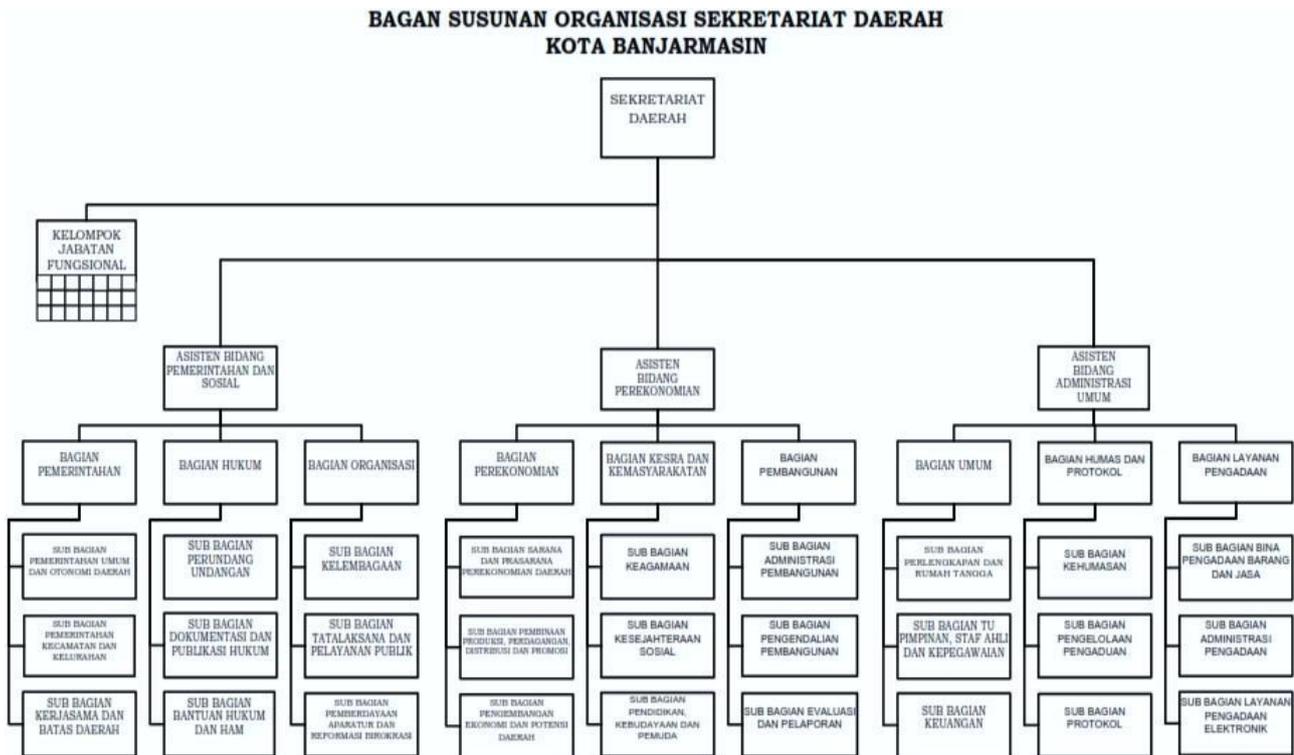
Komponen	Bahan	Kondisi
Jumlah lantai/tingkatan	4 tingkat	Kokoh
Jumlah petakan ruko	28 Ruang	Kosong
Material jendela	Kaca	Beberapa ada yang pecah
Material lantai	Semen	Kokoh
Material pintu	Rolling door besi pintu harmonika	Berkarat
Cat bangunan	Warna samar	Terkelupas
Tiang bangunan	Beton persegi	Kokoh
Material bangunan	Semen beton	Kokoh
Tangga	Semen	Retak beberapa

Dilihat dari kondisi diatas bangunan layak dipergunakan/dioperasikan namun harus ada pengecekan keamanan layak pakai dari pemilik gedung.

3. Letak Sekretariat Daerah Kota Banjarmasin

Kantor Sekretariat Daerah Kota Banjarmasin ber alamat di jalan RE. Martadinata No. 1 Banjarmasin, Kode pos 70111, telpon. (0511) 4368142/4368145, fax. (0511)3353933.

4. Struktur Organisasi Sekretariat Daerah Kota Banjarmasin



5. Visi Misi Kota Banjarmasin.

VISI

"Kayuh Baimbai Menuju Banjarmasin Baiman

(Bertakwa, Aman, Indah, Maju, Amanah dan Nyaman)"

MISI

1. Mewujudkan Kota Banjarmasin bertakwa dalam setiap sendi kehidupan masyarakat, dengan mengedepankan pendidikan akhlak dan budi pekerti sehingga terwujud masyarakat Banjarmasin yang religius, berbudi luhur, berbudaya, sehat dan sejahtera.

2. Mewujudkan Kota Banjarmasin yang aman, sehat, dan kondusif bagi pribadi dan kehidupan masyarakat.
3. Mewujudkan Kota Banjarmasin indah dengan penataan Kota berbasis tata ruang berbasis sungai guna terwujud Kota yang asri dan harmoni.
4. Mewujudkan Kota Banjarmasin yang maju dengan penguatan perekonomian melalui sektor perdagangan, perindustrian, dan pelabuhan dengan memperhatikan pemerataan pendapatan, meningkatkan taraf pendidikan, pengembangan dan pelestarian budaya banjar serta pariwisata sungai untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.
5. Melaksanakan Pemerintahan amanah, ramah, bersih dan profesional berbasis teknologi informasi dan komunikasi serta memaksimalkan fungsi melayani sebagai suatu tanggung jawab terhadap masyarakat dan Tuhan YME.
6. Melaksanakan pembangunan infrastruktur yang handal dan berkelanjutan dengan memperhatikan kesesuaian Tata Ruang, serta pembangunan menyeluruh mulai dari daerah terluar, terpencil, dan terbelakang sebagai pembangunan dasar untuk menjadikan Kota Banjarmasin nyaman yang ditunjang dengan perbaikan pengelolaan wisata dan pengelolaan pasar tradisional secara professional.⁴⁴

6. Nama Wali kota Banjarmasin di Provinsi Kalimantan Selatan 1999-2022

1. Sofyan Arhpan (1999-2003)

⁴⁴ <https://jdih.banjarmasinkota.go.id/pages/visi-misi-kota> diakses tanggal 25 januari 2022 pukul 07.08

2. Mifdai yabani (2003-2004)
3. Iskandar (2004-2005)
4. Yudhi wahyunii (2005- 2010)
5. Muhidin (2010-2015)
6. M. Thamrin (2015-2016)
7. Ibnu sina, S.Pi., M.Psi (2016-2022)⁴⁵

B. Penyajian data

a. Identitas Informan

Nama : Rita Sulistiani, St

Pekerjaan : Bidang Kasi Pembinaan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Penata Ruang.

b. Uraian Hasil Wawancara

Sebelum itu saya jelaskan dulu arena pemko dari bidang pembinaan dan penata ruang untuk topoksinya perencanaan, pembinaan, dan penertiban pengendalian dalam penataan ruang dalam kaitannya karena bangunan tersebut termasuk kedalam daerah kota Banjarmasin dimana perencanaan Banjarmasin ini pemko buat penata ruangnya, secara tata ruang kawasan tersebut berada di tata ruang perdangan dan jasa. Yang garis garis hitam (peta) sampai ke terminal. Kurang lebih sepanjang koridor jalur pramuka mayoritas jasa dan perdagangan. Strip kuning ini baru masuk ke permukiman. Ada apa jasa dan perdangan tadi kita atur lagi ini ada di perda nomor 5 tahun 2013 tentang rencana tata ruang wilayah kota Banjarmasin 2013/2032 disini mengatur tentang zonasi yang ada dikota ini

⁴⁵ <https://dilut.com/daftar-nama-wali-kota-banjarmasin/> diakses tanggal 25 januari 2022 pukul 07.05

seperti tadi jasa perdangan ketentuannya seperti apa jadi ketentuan umum Pasal 53 kegiatan yang diperbolehkan meliputi komersil dan jasa serta pertokoan jasa komersil dan bisnis lainnya yang diperbolehkan dengan syarat apartemen rumah susun dan syarat tertentu kegiatan yang tidak diperbolehkan industry atau pergudangan atau kegiatan yang tidak berhubungan dengan hubungan perdagangan dan jasa disitu juga diatur intensitas bangunan seperti efisien bangunannya 80% maksimum orang yang boleh membangun lahan tersebut, boleh bangun sampai 7 lantai, apabila diatas 7 harus ada syarat syarat tertentu. Karena kita baru punya RT RW jadi pengaturan RT RW ini mengukur secara makro dalam peta 1:125000 jadi nanti harus ada turunannya RDTR dengan mengatur blok yang lebih detail dengan kedalam 1:500000. Informasi juga sekarang sedang disusun revisinya sekarang sudah didewan dapat persetujuan dari kementrian insya allah 1 oktober akan dilaksanakan paripurna di DPRD tidak lama akan keluar pengganti ini, meskipun ini 20 tahun namun setiap 5 tahun diperbolehkan ada peninjauan kembali, peninjauan kembali ditahun 2017 PK karena setelah dievaluasi hasil dari complain dari masyarakat, swasta ketika membangun ada kendala ditata ruang, setelah dievaluasi ternyata RT RW kurang bagus dihitung layak dicabut dan direvisi sekarang paripurna dewan. Untuk penataan dan zonasi ada kererkaitannya dengan dinas PUPR sendiri. Untuk pendapat dari ibu sendiri tentang lahannya milik pemerintah dan gedungnya milik swasta kurang mengetahui informasinya tidak dalam kapasitas. Pemko hanya melihat secara makro pemko hanya melihat dari sisi sana misalnya ini ranah terminal dan terminal harus punya fasilitas dan ini otoritasnya di bagian jasa dan keungan. Untuk kepastiannya bisa tanyakan ke bidang Asset pemko dikonfirmasi apakah benar kepemilikannya, terkadang

banyak kasus pemerintahan kita ini juga bekerja sama dengan pihak swasta untuk pembangunan mungkin dananya kurang makanya ada kerjasama karena pembangunan ada yang lebih diprioritaskan yang lain, biasanya hal ini ada MUY dan dan tertuang diperjanjian. Saya masuk kerja aja sudah ini gedung pasti dilihat ga mungkin bangunan ini tidak punya izin dulu pasti pemiliknya punya entah pihak pemko atau swasta yang membangun itu pasti punya izin cuman itu dimana beradanya saya kurang tau. Mengenai tanah bisa ditunjukkan sertifikatnya kelegalannya, juga bisa ditanyakan ke Asset apakah penyewaan kios disana milik pemerintah. Atau swasta illegal atau tidak. Sempat dengar entah siapa membentahu kasus ini entah benar atau tidak pastinya bergulir sama seperti kasus pasar antasari antara pemerintah vs swasta juga kan kasusnya jalan terus akhirnya dimenangkan oleh pihak swasta siap-siap aja pemko. Menurut saya cocok saja karena memang terminal harus didukung adanya fasilitas perdagangan sesuai ini terminal tipe B antar kota, karena menjadi tempat keluar masuknya aktifitas orang. Mungkin karena ada perjanjian oleh pemko ke pihak ke 3 tadi, makanya saya kurang tahu perjanjiannya seperti apa bisa jadi penguasaan penuh pengoperasian oleh pihak ke 3 dalam rentang perjanjian misal 20 tahun contohnya tidak boleh ada pihak lain termasuk pemko sendiri, mungkin yang terjadi seperti itu mungkin ada perjanjian dan ini sudah jadi kekuasaan ini ke 3 makanya tidak dijamah pemko, karena yang pemko kelola hanya diterminalnya saja tidak ada kaitannya dengan pihak ke 3 paling saat pembangunan, seperti kontraktor. Kalo ini sepertinya memang ada perjanjian memang tidak dijamah pemko, bangunannya disayangkan memang. Kalaupun dioperasionalkan kembali bakal diukur lagi kualitas gedungnya, dibagian cipta karya untuk kualitas bangunan,

bisa saja kalo sudah clear tapi ini sepertinya masih belum selesai makanya tidak ada tindakan/jamah di peraturan sendiri secara di rt rw adakah sanksi untuk gedung ini tadi, tidak ada sih belum sampai situ. Harus tahu status hukumnya. Sudah dilaksanakan sosialisasi 4 kecamatan. Utara. Timur. Selatan dan Tengah pemko undang seluruh lurah perwakilan tokoh masyarakat dan rt rw karena terbatas dikarenakan PPKM lokasi tentang rt rw ini bahwa akan direvisi. Apakah dari bangunan itu melanggar tata ruang. Makanya dikira kata orang itu melanggar tata ruang kenapa tidak beroprasi padahal tidak, saya lihat dipeta secara tata ruang sudah sesuai Cuma ada masalah hukum kayanya jadi terbengkalai. Pembangunan dan pengelolaannya ada di PT***. Kalau kios yang berdiri di depan gedung pemko kurang tahu apakah legal atau liar. Nanti saya rekomendasikan kepihak pemko di bidang bagian Asset dan hukum. Kalau dari segi tanah bahasanya kasarnya itu bukan bagian dari urusan pemko kalau terjadi tumpang tindih tanah nanti sertifikatnya bisa di bawa ke BPN untuk membuntikan yang mana pemilik aslinya.⁴⁶

a. Identitas Informan

Nama : Hasbi Arripaini, St

Pekerjaan : Sub Bagian Kontrolsi Dan Bangunan Dinas PUPR Kota Banjarmasin

b. Uraian Hasil Wawancara

Untuk dimaksud belum pernah masuk datanya yang anda tanyakan karena memang tidak tahu itu gedung milik siapa apakah swasta atau pemerintah, kalau

⁴⁶ Rekaman wawancara 24 September 2022 Marsum Rita Anggreini Dinas PUPR kota Banjarmasin

didepannya yang terminal itu benar milik pemerintah provinsi yang bagian terminal. dari segi bangunan apakah bangunan untuk hal itu karena pemko belum pernah kelokasi secara langsung jadi belum bisa memastikan apakah bangunan tersebut layak pakai atau tidak karena pemko dibagian bidang penyedia kontroksi hanya membenahi bangunan yang diturunkan oleh atasan jikalau ada pembangunan, penyediaan jasa bangunan seperti kontraktor alat berat baru dipemko. Dan kalau dilihat kenapa kada beroperasi itu pemko tidak pernah melihat secara langsung, dan data tidak pernah masuk, sebelum saya bekerja di dinas PUPR tahun 2013 kalau tidak salah itu sudah dibangun karena kurang tahu kronologisnya juga. Pak bila ada pembangunan seperti ini. Untuk contoh bangunan yang pernah pemko bantu pembangunannya karena pemko bidang cipta karya sebelum pembangunan harus disurvei dan dicek, sebelumnya dicek dulu milik gedung Negara atau swasta contoh yang pemko bangun Perpustakaan dan arsip daerah untuk acuran peraturan menteri nomor 22/PRT/M/2018 Tentang pembangunan gedung Negara.⁴⁷

a. Identitas Informan

Nama : Jefrie Fransyah, SH

Pekerjaan : Kasubag Perundang- Undangan bagian Hukum

b. Uraian Hasil Wawancara

Untuk gedung yang terletak di jalan pramuka km.6 berseberangan dengan terminal induk apakah milik pemerintah atau badan milik swasta, tanahnya dari pemerintah kota pemko mengeluarkan HGB dengan tujuan dibangun

⁴⁷ Rekaman Wawancara 24 September 2021 Narsum Hasbi Arripaini Dinas PUPR kota Banjarmasin

perdagangan, sedikit perselisihan antara pemko dengan ke 3 badan swasta karena sempat terbengkalai dan HGB tidak keluar, dan saat ini sudah selesai karena pemko tidak mau memperpanjang HGB tapi sekarang sudah diperpanjang, tinggal dari pihak pengembang harus menghidupkan fungsinya gedung ini, jangka waktu yang diberikan 20 tahun dan bisa diperpanjang satu kali. jadi pihak ke 3 tidak kira-kira ada masalah hak dan kewajiban yang belum terpenuhi secara rincinya saya kurang informasi, Penyebab terbengkalainya bisa juga karena wanprestasi. Kalau mau info lebih ke sengketa dengan kasubag bantuan hukum dengan pak eko. Mungkin permasalahan ini terjadi dari zaman dulu dulu karena administrasi zaman dulu masih berantakan, banyak dokumen tidak legal dulu. Apabila lebih dari 20 tapi tidak dipergunakan juga oleh pihak ke 3 apakah diambil alih oleh pemko/dibawa ke pengadilan sebelum itu dilihat dulu kenapa alasan gedung tersebut tidak beroperasi, kendala-kendalanya dulu baru diputuskan.⁴⁸

a. Identitas Informan

Nama : Untung Eko Laksono S.H, M.H

Pekerjaan : Kepala Sub Bantuan Hukum

b. Uraian Hasil Wawancara

Pengumpulan berkas selama 3 tahun, baru digugat sekarang jadi objek pengadilan malah baru selesai satu bulan yang lalu dari masuk sidang tahun 2019 baru selesai satu bulan yang lalu, ada 2 kali upaya hukum, untuk menang sidang penafsirannya macam-macam, saya jelaskan dulu ini tanah pemko berdasarkan sertifikat hak pengelolaan lalu tanahnya pemko ini dikerjasamakan pada zaman

⁴⁸ Rekaman wawancara 29 September 2021 Narsum Jefri Fransyah SH Bidang Perundang-Undangan Pemko Banjarmasin

walikota supian arhpan, bangunannya ini adalah milik PT ***. Jadi tidak beroprasinya ini karena pemko tidak mengeluarkan HGB sangat lama akhirnya digugat oleh PT *** dan hasilnya PT *** ini menang dan HGB nya sudah pemko serahkan ke pengadilan, jadi PT *** saja yang mengurus ke BPN untuk menerbitkan HGB pemko memberi pengantar rekomendasi dan dalam waktu dekat akan beroperasi, selanjutnya kios-kios didepan dibongkar setelah itu PT *** menyelesaikan perizinannya kemudian merenovasi dan menata ulang, tinggal dijalankan saja kira-kira kapan pengoperasiannya, karena anggran milik swasta, pemko serahkan ke mereka selama mereka bisa menyelesaikan, karena mereka tidak memakai APBD kita, misalnya mereka bisa menjalankan setengah tahun jalan setengah tahun, yang jelas mereka rugi jikalau lama waktu berjalan terus dan agar mendapatkan menyelesaikan dalam waktu sekian, memperbaiki, semakin cepat semakin selesai. yang jelas pemko sudah membuat rekomendasi HGB, agar di bawa pihak ke 3 ke BPN dan dibuatkan sertifikat HGB agar bisa dijual petak petak ruko dengan siapa mau membeli, karena saat ini HGB tidak ada maka tidak bisa menjual petak-petak tadi ketika sudah ditahap pemasaran waktu saja. Masih jalan proses administrasi di BPN sekarang, setelah itu perizinan IMB. Untuk evaluasi pasti dari pemko, tapi untuk saat ini bertahap, HGB dulu, diurus semua secara bersamaan, tinggal masalah waktu saja. kios-kios didepan bakal ditertibkan, baru pagi ini tadi mengirim surat ke walikota memohon agar ditertibkan, dan diperintahkan walikota ke satpol PP, untuk menertibkan, dan pemko harus melakukan sosialisasi dulu agar dilapangan tidak ribut, agar tidak ada yang rugi dan mengatur teknis lapangan, setelah sosialisasi baru dibongkar kios-kios tersebut, atau pemko minta kios tersebut untuk bongkar sendiri, pemko

menghancurkan bisa rusak, tapi apabila menghancurkan sendiri kan bisa dipakai ulang. Ada permintaan dari dirjen perhubungan darat meminta sebagian untuk supir, itu ilegal diminta untuk minta ke pal 17 tapi mau tidak pemko tidak tahu yang pemko tahu pemko hanya membereskan kios-kios. Otomatis tidak bakal ada yang stop disana juga, dan bakal dibangun pagar oleh PT ***nya akhirnya tidak dapat masuk lagi kalau seberang terminalnya itu tanah provinsi, Selesai skripsi ini proyek belum jalan lagi. Banyak orang mengira ini bagian dari terminal karena berseberangan padahal bukan, untuk travel sah aja tapi berdiri ditanah pemko dikerajasakan pihak ke 3. Karena Banjarmasin kota trans center pemahamannya wilayah perdagangan, konsepnya mall kecil atau plaza bukan dari dinas perhubungan, tata ruangnya pun milik tata ruang dan jasa bentuk tata ruang kota. Berapa kali gugatan, gugatannya satu kali, banding, kasasi, putusan dan sudah terakhir di Mahkamah Agung, dan sanksinya sagan pemko karena putusan baru perintah pengadilan menyebutkan hak guna bangunan pihak ke 3 (menerbitkan rekomendasi hak guna bangunan untuk pihak ketiga) apabila sudah dilaksanakan tidak ada lagi konsekuensi, sesuai peraturan HGB misalnya 30 tahun maka 30 tahun. Untuk dokumen resmi pemerintahan bersisi tentang sengketa ini melalui dokumen melalui izin atasan. Karena ini data tertutup yang isinya perjanjian pemko tidak boleh mengelurkan ke publik hanya berupa pengantar kasus ini saja Memang pun berakhir perjanjiannya maka itu tetap milik pemko. Dalam hukum tanah, ada hak milik, hak pengelolaan diatas 2 hak ini boleh ditaruh hak yang lain lagi. Hak pengelolaan, hak guna bangunan. Selama 30 tahun bisa diberikan pihak swasta ke pemko, atau dihancurnya karena sederhananya pemko meminjamkan tanah dan apabila perjanjiannya selesai

pemko tarik kembali, bangunannya. Faktanya bangunan ini tidak memiliki izin apapun ini sama-sama salah pemko salah karena tidak mengeluarkan HGB, mereka juga salah membangun, berdasarkan perjanjian mereka membangun sebelah kiri tanah terminalnya, karena dinamika ini permasalahan lama tahun 1998/2002 lupa pastinya, mereka mau membangun diperintahkan oleh walikota pada saat itu dihancurkan dipindah ke pal 17 ternyata keputusan walikota pada saat itu ditentang oleh supir, demo dan kada mau pindah, dan kada kawa jua. Akhirnya PT*** ini mau membangun dikiri tidak jadi lalu dibangunnya dikanannya. Sama sama salah complex kalau dilihat kebelakangnya terus tidak habis jadi dicarikan solusi agar bermanfaat. Dan pemko didampingi kejasaaan negri dalam penanganan jadi sudah ada penanganannya keduanya agar tidak ada yang tesalah. Ini salah satu asset permasalahan yang hampir selesai sudah keliatan HGB nya mau keluar kedepannya tinggal sosialisasi memberikan pemahaman kepada masyarakat asli disana agar bisa dihancurkan, mengurus izinnya dan pengolaan tempatnya setelah itu selesai apabila sudah terlaksana kiranya hidup sudah. Untuk kios apakah ilegal atau legal, kios tersebut ilegal. Seharusnya penertiban itu dari pihak PT*** bukan pemko karena hak pengelolaan diserahkan ke pihak ke 3 selama tidak melanggar aturan karena pemko sudah memberikan hak untuk pihak ke 3.⁴⁹

⁴⁹ Rekaman wawancara 1 Oktober 2021 Narsum Untung Eko Laksono Bidang Bantuan Hukum Pemko kota Banjarmasin

C. Analisis Data

Berdasarkan data yang didapat oleh peneliti setelah melakukan penelitian, maka peneliti melakukan analisis data yang peneliti gunakan menjadi pokok pembahasan adalah menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian ini.

1. Apa yang dimaksud Tanggung jawab pemerintah daerah ditinjau dari peraturan kota banjarmasin Nomor 15 Tahun 2018.

Istilah pertanggungjawaban, secara etimologi berasal dari kata tanggung jawab. W.J.S. Purwadarminta mengartikan kata tanggung jawab sebagai suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatu (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Tanggung jawab dikaitkan dengan sesuatu keharusan yang dibarengi dengan sanksi, bila terdapat sesuatu yang tidak beres dalam keadaan wajib menanggung segala sesuatu tersebut. Menurut teori diatas tanggung jawab artinya wajib menanggung segala sesuatu yang mana hal tersebut menjadi kewenangan dan tugas dari pemerintah daerah itu sendiri dalam mengelola aset daerah miliknya, hasil penelitian dilapangan terhadap bangunan terbengkalai merupakan salah satu bentuk pertanggung jawaban yang tidak terlaksana oleh pemerintah daerah kota banjarmasin dikarenakan adanya bentuk penyelesaian kasus yang belum terselesaikan pada zaman pemerintah daerah terdahulu sampai Aset tersebut tidak ada bentuk pengawasan sebagaimana tertuang dalam pasal 186 perda nomor 15 tahun 2018 yang telah dikeluarkan hingga kasusnya baru di tuntaskan pada tahun 2021 yang mana perda ini tidak dijalankan selama 3 tahun setelah masa

dikeluarkannya. Menurut Aspek Fiqih siyasah pendapat Abdul Wahab Khallaf memaknai siyasah syar'iyah adalah pengelolaan masalah umum bagi negara bernuansa Islam yang menjamin terealisirnya kemaslahatan, yang artinya peraturan daerah (perda) yang dibuat oleh pemerintah bersama DPR merupakan bentuk pengelolaan masalah agar terhindar dari ke mudharatan yang harus difungsikan untuk menangani permasalahan yang ada didaerah tersebut. Menurut Imam al-Bujairimi : Memperbaiki permasalahan rakyat dan mengatur mereka dengan cara memerintah mereka untuk mereka dengan sebab ketaatan mereka terhadap pemerintahan. Artinya hal yang tertuang dalam tugas dan kewenangan pemerintah daerah berdasarkan Perda Nomor 15 tahun 2018 harus memperbaiki permasalahan yang ada dirakyat. Kementerian Wakaf Kuwait : Memperbaiki kehidupan manusia dengan menunjukkan pada mereka pada jalan yang dapat menyelamatkan mereka pada waktu sekarang dan akan datang, serta mengatur permasalahan mereka. Menurut teori diatas juga berpendapat bahwa peraturan yang di buat harus mampu dilaksanakan dan mengadakan perbaikan sesuai dengan permasalahan pada kian zaman, dikaitkan dengan Perda Nomor 15 tahun 2018 harus selalu di banding agar menyelamatkan rakyat dari permasalahan terkait kerjasama dengan Asset Daerah.

2. Kendala Pemerintah Kota Banjarmasin dalam melaksanakan pembinaan pengawasan dan pengendalian sebagai bentuk pertanggung jawaban bangunan terbengkalai yang berdiri di atas tanah Aset daerah.

Menurut teori Pembinaan mencakup tiga subfungsi yaitu pengawasan (*controlling*) penyediaan (*supervising*) dan pemantauan (*monitoring*). Pengawasan pada umumnya dilakukan terhadap lembaga penyelenggara program, penyeliaan dilakukan terhadap pelaksana kegiatan, dan pemantauan proses pelaksana kegiatan. Maka dari itu Pemerintah daerah wajib melaksanakan sesuai dengan otonomi daerah menurut Soekanto peranan adalah aspek dinamis kedudukan atau status apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya maka dia menjalankan suatu tugas dan kewajiban. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 tahun 2018 tentang pengelolaan barang milik daerah pembinaan pengawasan dan pengendalian menurut teori yang diangkat oleh peneliti pembinaan disini adalah memelihara serangkaian suatu program kegiatan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dengan demikian pembinaan bertujuan untuk memelihara dengan cara pembimbing and pengarahan serta pendampingan sesuatu sehingga tercapai apa yang diinginkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 tahun 2018 melakukan pengawasan dan pengendalian pemantauan dan penertiban terhadap penggunaan pemanfaatan , pemindahtangan and, pemindahtangan, pemeliharaan, dan pengamanan selanjutnya pengawasan adalah proses untuk menjamin bahwa tujuan tujuan yang tadi akan dapat dicapai menurut Sondang P Siagian pengawasan adalah proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan untuk menjamin agar

semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan pengawasan ini ialah suatu proses pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh bawahan sesuai dengan rencana tujuan dan kebijakan yang telah ditentukan oleh Pemerintah itu sendiri penting pengawasan itu harus memiliki pedoman berupa rencana perintah terhadap pelaksanaan pekerjaan memiliki tujuan dan kebijakan yang telah ditentukan sebelumnya sangat baik alangkah baiknya jika Pemerintah Kota Banjarmasin melakukan pengawasan langsung terhadap aset yang ada di Kota Banjarmasin metode ini dimaksudkan agar segera dapat dilakukan tindakan dan perbaikan serta penyempurnaan dalam pelaksanaan suatu pekerjaan apalagi terkait dengan aset berupa lahan yang luas dan berdiri di tempat yang strategis seperti terminal induk pal 6 Kota Banjarmasin. Pengendalian juga penting dalam Pengelolaan barang milik daerah menurut Harold koontz dan Cyril O' Donnel sebagaimana yang tertera di bab 2 asas tanggung jawab pengendalian dan asas pengendalian terhadap masa depan sangat baik diterapkan menurut peneliti sejauh ini karena asas tanggung jawab pengendalian itu artinya hanya dapat dilaksanakan jika atasan atau Pemerintah yang ber kewenangan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan rencana dan asas pengendalian masa depan artinya pengendalian yang efektif harus ditujukan ke arah pencegahan penyimpangan penyimpangan yang akan terjadi baik pada waktu sekarang maupun masa yang akan datang hal ini dilihat dari sisi lapangan yang ada dan data yang didapat oleh peneliti banyak administrasi maupun hal yang berkaitan dengan aset daerah tidak melakukan pencegahan penyimpangan penyimpangan hal tersebut sehingga pada saat melakukan

program pengendalian terhadap aset daerah kerap kali menunggu adanya laporan dan kejanggalan.

Sejauh ini peneliti melakukan penelitian terhadap Pemerintah Kota Banjarmasin mengenai pembinaan pengawasan dan pengendalian yang dilihat peneliti dari Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 tahun 2018 dimulai dari dinas pekerjaan umum dan penataan ruang yang menyatakan informasi bahwa mengenai hal tersebut yang berkaitan dengan lahan yang berada di terminal induk Pal 6 sepanjang jalur tersebut berdiri gedung yang tidak di alih fungsi kan sebagaimana mestinya hal tersebut dinyatakan oleh dinas pekerjaan umum dan penataan ruang bagian tata ruang menyatakan untuk penataan dari segi gedung tersebut tidak menyalahi bagian peraturan dari tata ruang kawasan itu sendiri karena hal tersebut masukkan dalam mayoritas jasa dan perdagangan yang mana didalam catatan tata ruang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2013 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Banjarmasin di sini mengatur tentang donasi yang ada di Kota seperti tadi jasa perdagangan dan ketentuan lainnya menurut pasal 53 diperbolehkan meliputi komersial dan jasa serta pertokoan jasa komersil dan bisnis lainnya tahun 2017 perdata di evaluasi dan akan dilaksanakan pk ulang karena karena adanya kumpulan dari masyarakat swasta ketika membangun dan ada kendala di tata ruang setelah dievaluasi rtrw tadi ternyata dihitung kurang layak dan dicabut dan direvisi dari dinas tata ruang menyatakan bahwa terkait gedung dan lahan yang dimaksud mereka hanya berwenang dan melakukan pengawasan terkait secara makro dan melihat terminal tersebut untuk melengkapi fasilitas umum.

Bagian kedua pengawasan dan pengendalian pasal 186 pengawasan dan pengendalian barang milik daerah itu dilakukan oleh yang pertama pengguna barang melalui pemantauan dan penertiban dan atau pengelola barang melalui pemantauan dan investigasi senyawa ini peneliti melakukan penelitian di kantor Wali Kota Banjarmasin tepatnya di kantor sekretariat daerah bidang asisten Pemerintahan dan sosial bagian hukum sebagian perundang-undangan dan sebagian bantuan hukum dan ham terkait penelitian yang peneliti teliti bawa lokasi penelitian yang berada di jalan pramuka km 6 Kota Banjarmasin tersebut merupakan aset dari Pemerintah Kota Banjarmasin bagian tanahnya tetapi melakukan perjanjian kepada pihak ketiga atau pihak swasta mengenai pembangunan terkait di lahan tersebut dapat disimpulkan bahwa bangunan tersebut milik pihak ketiga atau milik swasta sedangkan lahan yang didirikan oleh bangunan tersebut adalah milik Pemerintahan Kota Banjarmasin pembangunan gedung tersebut atau perjanjian dengan pihak ketiga terkait lahan tersebut dimulai dari almarhum Drs. H. Sofyan Arpan WaliKota Banjarmasin tahun 1999-2004 dan beliau wafat tahun 2003 sampai sekarang perjanjian tersebut masih ada namun terkait gedung atau ruko tersebut tidak beroperasi karena adanya kejanggalan dari perjanjian tersebut dilihat dari penyajian data peneliti informan yang berhasil diwawancarai untuk diketahui mengenai hal tersebut sangatlah minim karena gedung atau ruko tersebut tidak beroperasi karena memang ada kejanggalan di perjanjian antara WaliKota terdahulu dengan pihak swasta atau pihak ketiga seiring dengan berjalannya waktu di tahun 2019 hal ini menjadi objek pengadilan dengan penuntutan dari pihak swasta kepada Pemerintahan Kota Banjarmasin

selanjutnya dilihat dari penyajian data memaparkan bahwa WaliKota terdahulu melakukan perjanjian dengan pihak ketiga masih melalui administrasi yang sangat sederhana dan tidak kerinci di jaman sekarang ini pada saat dahulu pembangunan gedung tersebut bukanlah letaknya yang sekarang ini justru letaknya adalah tepat di terminal karena perjanjian tersebut sudah berlangsung maka pihak swasta telah membangun di lahan yang salah dikarenakan pada tahun tersebut memang juga ada aksi demo oleh para supir angkot bis dan ojek karena pada jaman dahulu terminal nya akan dipindahkan ada demo tersebut maka tidak jadi dipindah dan pihak swasta membangun di seberang daripada terminal tersebut dua faktor tersebut telah yang menjadi kendala pengendalian Pemerintah daerah dalam pengelolaan barang milik daerah sejauh ini.

3. Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Banjarmasin dalam pembinaan dan pengendalian bangunan terbengkalai sebagai bentuk pertanggung jawaban atas tanah aset daerah.

Bertambahnya urusan Pemerintah pusat yang diserahkan kepada Pemerintah daerah membawa konsekuensi bertambahnya volume urusan daerah terutama berkenaan dengan pengelolaan aset dan kekayaan daerah. Aset daerah adalah sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi nilai komersial dan nilai tukar yang dimiliki oleh instansi organisasi badan usaha ataupun individu aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda yang terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak berwujud maupun tidak berwujud yang mencakup dalam aktivitas harta kekayaan dari suatu instansi organisasi badan usaha atau individu perorangan, Menurut Doli D.Sigelar pengertian

aset dipandang dari perspektif pembangunan berkelanjutan yakni berdasarkan tiga aspek yaitu sumber daya alam sumber daya manusia dan infrastruktur aset berdasarkan undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 yang dimaksud dengan barang milik negara atau daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah sedangkan pengertian barang milik daerah berdasarkan pasal 2 peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 adalah barang milik daerah meliputi barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD barang yang berasal dari perolehan yang lainnya yang sah barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang yang sah maksudnya barang yang diperoleh dari hibah atau sumbangan atau sejenisnya ,barang yang diperoleh sebagai pelaksana dari perjanjian atau kontrak, barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang atau,barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Begitu pula dengan penelitian yang peneliti teliti sekarang ini berkaitan dengan aset daerah berupa tanah yang berada di Jalan Pramuka KM 6 Kota Banjarmasin bagian tersebut merupakan salah satu aset Pemerintah di bagian perdagangan dan jasa namun tidak beroperasi menjalankan kegiatan perdagangan di lokasi tersebut dilihat dari teori bab 2 yang peneliti angkat bagian Pengelolaan tanah milik daerah sangat penting mengetahui administrasi Pertanahan yang dimiliki oleh Pemerintah artinya melalui daerah keterangan selain untuk tidak memberikan pelayanan Pertanahan kepada masyarakat yang bersengketa sanksi jual beli tanah yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan pemberian legalitas hak dalam bentuk

sertifikat tanah melekat kepada Pemerintah pusat yaitu badan pertanahan nasional atau BPN tanah yang dipergunakan untuk bangunan taman dan pertanian maupun lain-lain. Untuk mengatur administrasi tanah milik Pemerintah daerah Bukankah lah hal yang mudah pada zaman dahulu karena tanah Pemerintah dikuasai oleh Pemerintah daerah secara turun-temurun dan ada pula yang sulit ditelusuri bukti kepemilikan nya hal ini seperti diamanatkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008 bahwa tanah milik Pemerintah daerah harus disertifikasi kan atas nama Pemerintah daerah. Selanjutnya pada Permendagri Nomor 1 tahun 1987 umumnya tidak disertai dengan surat pelepasan hak (SPH) , sehingga sarat untuk meningkatkan status tanah menjadi tanah bersertifikat yang menyatakan bahwa tanah tersebut menjadi milik daerah secara legal ditandai dengan adanya sertifikat karena secara yuridis belum ada pelepasan hak kepada Pemerintah daerah melalui surat pelepasan hak SPH untuk 1 bidang tanah 1 buah SPH belum cukup. Sementara itu, sertifikat induk dengan status hak guna bangunan (HGB) milik pengembang akan menjadi tanah negara bebas ketika habis masa berlakunya hal ini sesuai dengan undang-undang agraria Nomor 5 tahun 1960 yang menyatakan bahwa peraturan tanah negara bebas dilakukan oleh Pemerintah pusat dalam hal ini BPN. Apabila Pemerintah daerah menunggu ketika habis masa berlakunya HGB maka Pemerintah sebagai badan hukum baru dapat mengajukan permohonan kepada negara untuk memiliki tanah yang diberikan oleh Para pengembang melalui penyerahan fasilitas sosial maupun fasilitas umum masa penggunaan tanahnya masih 20 tahun. Saat ini sertifikasi tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Pemerintah daerah sangat

intensif dilakukan setelah adanya undang-undang Nomor 17 tahun 2003 dan undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang pembendaharaan negara. Sebagaimana yang tertulis dalam Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2018 pasal 185 berbunyi WaliKota melakukan pembinaan pengelolaan barang milik daerah dan menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah .Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Banjarmasin saat ini menurut peneliti ketika memperoleh data putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 2949 K/Pdt/2020 yang mana WaliKota Banjarmasin memberi kuasa kepada Taufik Satia di Putra S.H selaku Kejaksaan Negeri Banjarmasin sebagai pengacara negara dan Dr. H. Lukman fadlun, S.H., M.H., dan kawan-kawan kepala bagian Kota hukum sekretariat daerah Banjarmasin sub bagian bantuan hukum dan analisis konsultasi bantuan hukum melawan gugatan dari pihak swasta memberi kuasa kepada H.M. Sabri Noor Herman, S.H., M.H., dan kawan kawan para advokat berdasar surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2019. Melaksanakan pembinaan, serta menjalankan perjanjian kerjasama pihak swasta dan Walijota Banjarmasin yang tertuang dalam Akta Notaris Robesjah Sjachan, S.H Nomor 86 tanggal 18 September 2002. menurut narasumber bidang bantuan hukum sekretariat daerah Kota Banjarmasin sudah melalui 2 kali upaya hukum sejak tahun 2019,pertanyaan kenapa bangunan tersebut tidak ber operasi karena zaman WaliKota Bapak Dr. H. Supian Arfan beliau tidak mengeluarkan HGB atau hak guna bangunan kepada pihak swasta sehingga digugat lah oleh pihak swasta kepada WaliKota yang sekarang ini menjabat ke pengadilan dan hal ini sudah melakukan upaya hukum sebanyak 2 kali didampingi Kejaksaan

Negeri Banjarmasin hingga keluarlah putusan tersebut dengan pihak swasta menang. Sesuai dengan hasil putusan dan perjanjian maka WaliKota Banjarmasin mengeluarkan surat rekomendasi Hak Guna Bangunan kepada pihak swasta yang diserahkan kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin, Bentuk dari pembinaan dari WaliKota Banjarmasin yaitu membantu pihak swasta untuk membuat surat pengantar rekomendasi dalam waktu dekat untuk pengurusan ke kantor BPN untuk menerbitkan HGB tersebut serta bentuk dari pengawasan dari WaliKota Banjarmasin kepada pihak swasta sebagaimana tertulis dalam Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2018 pasal 187 alenia ke 3 berbunyi pengguna barang dan kuasa pengguna barang dapat meminta aparat pengawasan intern Pemerintah untuk melakukan audit tindak lanjut hasil pemantauan dan penertiban sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 pada saat ini peneliti memperoleh data lapangan yang diberikan oleh narasumber bidang bantuan hukum sekretariat daerah Kota Banjarmasin mengatakan bahwa setelah HGB tersebut dikeluarkan oleh BPN maka selanjutnya pihak swasta meminta bantuan sesuai dengan alinea ketiga di atas dengan membongkar kios-kios ilegal dan menertipkan yang berada di depan bangunan Ruko tersebut dengan memberikan surat pemberitahuan dan sosialisasi dengan masyarakat setempat yang mendiami wilayah tersebut agar menghindari keributan, serta merenovasi dan menata ulang agar kiranya sesuai dengan perjanjian serta mempermudah perbaikan dan renovasi bangunan tersebut dalam waktu dekat akan segera beroperasi dan dan dipergunakan sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan dan saat ini.