

ABSTRAK

Nina Sri Savarina Ulfah. “*Analisis Potensi Pemanfaatan Kembali Bangunan Gedung Terbengkalai Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus: Bangunan Gedung di Jalan Jafri Zam-Zam)*,” Skripsi, Pembimbing: Mufti Wardani, S.Ag., M. Si, pada Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah Syar’iyyah), Fakultas Syariah. UIN Antasari Banjarmasin, 2026.

Kata Kunci: Bangunan Terbengkalai, Barang Milik Daerah, Sempadan Sungai, *Adaptive Reuse*, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh keberadaan bangunan gedung terbengkalai di kawasan garis sempadan sungai Jalan Jafri Zam-Zam yang semula direncanakan sebagai rumah dinas Wali Kota Banjarmasin. Bangunan ini telah terbengkalai selama kurang lebih 22 tahun sejak wafatnya Wali Kota Sofyan Arfan pada tahun 2003, sehingga menjadi aset menganggur yang mencerminkan pemborosan anggaran dan menimbulkan masalah sosial serta lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hambatan pemanfaatan kembali, menganalisis kesesuaian potensi pemanfaatan dengan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung, serta merumuskan solusi strategis bagi pemerintah daerah.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif melalui studi kasus. Data primer dikumpulkan melalui observasi langsung di lokasi dan wawancara mendalam dengan informan dan instansi terkait (BPKPAD, PUPR DLIH, Kelurahan Teluk Dalam) serta masyarakat di Jl. Jafri Zam-Zam. Sementara dokumen yang diteliti adalah Peraturan Daerah Kota Banjarmasin nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung beserta literatur ilmiah lainnya yang relevan. Teknik analisis data mengikuti model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarik kesimpulan serta verifikasi.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa hambatan utama pemanfaatan kembali adalah dualisme status kepemilikan aset, di mana lahan merupakan milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan sementara bangunan adalah milik Pemerintah Kota Banjarmasin, diskontinuitas kebijakan pasca 2003, degradasi fisik struktur bangunan akibat cuaca, serta penetapan lokasi sebagai Zona Perlindungan Setempat dalam tata ruang terbaru yang membatasi pembangunan fisik secara ketat. Solusi strategis yang direkomendasikan adalah penyelesaian sengketa kewenangan melalui mekanisme hibah lahan dari Provinsi ke kota melakukan pembongkaran selektif terhadap struktur yang tidak laik, serta mengalihfungsikan lahan menjadi Ruang Terbuka Hijau, taman kota, waduk resapan air, atau tempat kegiatan ekonomi mikro masyarakat yang bersifat tidak permanen dan ramah lingkungan.