

BAB IV

LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak Geografis Lokasi Penelitian



(Sumber: Google Maps, 2024)

Kelurahan Teluk Dalam merupakan salah satu kelurahan yang berada di wilayah administrasi Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Secara geografis, wilayah Kecamatan Banjarmasin Tengah terletak pada koordinat $3^{\circ}19'14''$ Lintang Selatan dan $114^{\circ}35'33''$ Bujur Timur. Berdasarkan data BPS Kota Banjarmasin, Kecamatan Banjarmasin Tengah memiliki luas wilayah keseluruhan mencapai $6,72 \text{ km}^2$ yang terbagi ke dalam 12 kelurahan.⁸⁶

⁸⁶ Badan Pusat Statistik Kota Banjarmasin, *Kecamatan Banjarmasin Tengah dalam Angka 2024*, (Banjarmasin: BPS Kota Banjarmasin, 2024), hlm. 3.

Kelurahan Teluk Dalam merupakan wilayah dengan luas daerah terbesar di Kecamatan Banjarmasin Tengah, yakni mencapai 1,83 km². Luas ini setara dengan kurang lebih 27,30 persen dari total luas wilayah Kecamatan Banjarmasin Tengah. Letak Kelurahan Teluk Dalam sangat strategis karena bersinggungan langsung dengan pusat perkantoran pemerintahan provinsi dan kota, serta jalur utama logistik perkotaan.⁸⁷ Lokasi spesifik objek penelitian ini terletak di Jalan Jafri Zam-Zam, RT. 51, Kelurahan Teluk Dalam yang secara spasial berada tepat di kawasan sempadan sungai, yang secara historis merupakan area bekas Pulau Insan.

2. Gambaran Umum dan Status Hukum Bangunan Gedung Terbengkalai di Jalan Jafri Zam-Zam



(Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2026)

⁸⁷ *Ibid.*

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara selama penelitian, kondisi bangunan di lokasi penelitian mencerminkan sebuah proyek yang terhenti, namun secara fisik masih menyisakan struktur tidak terawat. Secara historis, urgensi pembangunan gedung ini bermula pada awal periode kepemimpinan Wali Kota Banjarmasin, Drs. H. Sofyan Arpan, M.Si., M.M. (periode 1999–2004), yang merencanakan proyek pembangunan Rumah Dinas Wali Kota Banjarmasin di kawasan sempadan sungai. Namun, pelaksanaan konstruksi terhenti secara permanen sejak tahun 2003 pasca wafatnya beliau pada 23 Agustus 2003.

Kegagalan kelanjutan pembangunan oleh Wali Kota pengganti, Drs. H. Midfai Yabani, serta para kepala daerah pada periode selanjutnya didorong oleh kekhawatiran yang logis terhadap risiko hukum dan administratif yang besar. Mengucurkan kembali dana APBD Kota Banjarmasin di atas lahan yang secara sah bukan milik daerah dinilai berpotensi melanggar asas spesialisitas anggaran serta berisiko menjadi temuan pelanggaran hukum oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK).

Akibat tidak adanya regulasi lokal yang mampu menjembatani penyelesaian dualisme aset vertikal pada masa transisi tersebut, para pemimpin selanjutnya memilih untuk mengalihkan prioritas anggaran daerah ke sektor pelayanan publik lain yang lebih mendesak, seperti penanganan infrastruktur umum dan banjir, sehingga membiarkan bangunan tersebut berada dalam *status quo* yang berlarut-larut.

Dampaknya secara visual di lapangan setelah dibiarkan selama lebih dari dua dekade, bangunan ini hanya berdiri dalam bentuk kerangka beton bertulang

panggung dua lantai tanpa dinding maupun atap yang terekspos langsung oleh cuaca. Kondisi pilar-pilar betonnya mulai ditumbuhi vegetasi liar, sementara lahan di sekitarnya cenderung berlumpur akibat bekas kerukan sungai. Meskipun secara fisik strukturnya masih tampak kokoh, secara hukum administratif bangunan ini dikategorikan sebagai Bangunan Terbengkalai atau *Idle Asset*. Hal ini dikarenakan objek tersebut tidak memberikan fungsi pelayanan publik apa pun sejak awal pembangunannya, sehingga nilai kemanfaatan dari APBD yang telah dikucurkan menjadi stagnan atau modal mati (*dead capital*).

Ketiadaan kepastian hukum dan pembiaran ini pada akhirnya bertentangan dengan asas kemanfaatan dan asas kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), serta menciptakan kesenjangan hukum antara fungsi ideal bangunan gedung dengan realitas di lapangan. Oleh karena itu, kehadiran Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung kini menjadi instrumen hukum yang sangat krusial.

Melalui regulasi terbaru ini, Pemerintah Kota memiliki ruang gerak yuridis untuk melakukan penataan kembali, pengawasan teknis, serta merumuskan strategi pemanfaatan kembali secara adaptif (*adaptive reuse*) agar aset mati tersebut dapat dihidupkan kembali menjadi fasilitas yang memberikan kemanfaatan sosial, ekonomi, dan hukum bagi masyarakat Banjarmasin.

B. Penyajian Data

1. Profil dan Uraian Hasil Wawancara

a. Informan Pertama

Nama : Yovi S. Rakhmatullah

Jabatan : Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah (PBMD)

Instansi : Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset
Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara, bangunan gedung terbengkalai yang menjadi objek penelitian merupakan bagian dari Barang Milik Daerah yang tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Banjarmasin. Bangunan ini awalnya direncanakan sebagai rumah dinas Wali Kota Banjarmasin, namun tidak pernah selesai dibangun dan tidak difungsikan hingga sekarang. Kondisi fisik bangunannya masih berupa struktur dasar dua lantai tanpa atap dan dinding, sehingga termasuk terbengkalai sejak pembangunan dihentikan pada tahun 2003, bertepatan dengan wafatnya Wali Kota Sofyan Arpan. Setelah pergantian kepemimpinan, pembangunan tidak dilanjutkan karena perubahan kebijakan dan prioritas daerah Kota Banjarmasin.

Dalam ruang lingkup pengelolaan aset daerah, informan menyampaikan bahwa bangunan gedung terbengkalai tersebut dikategorikan sebagai aset daerah yang tidak produktif. Hal ini disebabkan karena bangunan tidak pernah memberikan manfaat secara

fungsional, sosial, maupun ekonomi bagi Pemerintah Kota Banjarmasin sejak awal pencatatannya sebagai aset daerah.

Salah satu kendala utama pengelolaan aset adalah status kepemilikan yang tidak berada dalam satu kewenangan, yaitu lahannya milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, sementara bangunan tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Banjarmasin.

“Lahannya itu milik provinsi, sementara bangunannya aset kota. Jadi, kalau mau dimanfaatkan tidak bisa langsung, harus ada kesepakatan dan koordinasi dengan pemerintah provinsi.”

Selain itu, lokasi bangunan di sempadan sungai menjadi faktor pembatas karena kawasan ini memiliki fungsi pengendalian ruang dan perlindungan lingkungan.

“Karena posisinya di sempadan sungai, pemanfaatannya tidak bisa sembarangan. Harus menyesuaikan dan mengikuti aturan tata ruang yang berlaku.”

Dalam hal koordinasi antarinstansi, informan menjelaskan bahwa BPKPAD tidak dapat bekerja sendiri untuk menangani aset ini. Pemanfaatan kembali memerlukan koordinasi dengan Provinsi Kalimantan Selatan dan perangkat daerah Banjarmasin lainnya. Perbedaan kewenangan pengelolaan dan status kepemilikan lahan menjadi kendala dalam koordinasi. Apabila dibiarkan terbengkalai dalam jangka panjang, bangunan menjadi beban aset karena tercatat secara administrasi tetapi tidak memberikan manfaat nyata.

Meski demikian, informan menilai bahwa bangunan gedung terbengkalai tersebut masih memiliki potensi untuk dimanfaatkan

kembali, asalkan sesuai ketentuan tata ruang. Fungsi yang disarankan adalah non-intensif dan mendukung kepentingan publik, misalnya ruang terbuka hijau.

“Kalau mau dimanfaatkan, arahnya harus menyesuaikan dengan aturan. Fungsi yang tidak terlalu intensif dan lebih ke kepentingan publik itu lebih memungkinkan, seperti ruang terbuka hijau karena berada di sempadan sungai.”⁸⁸

b. Informan Kedua

Nama : Pahriadi, S.E., M.M

Jabatan : Kepala Bidang Pengawasan Bangunan

Instansi : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR)

Kota Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara, kondisi bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian terkait erat dengan sejarah perubahan kawasan dan kebijakan pembangunan kota. Lokasi bangunan awalnya dikenal sebagai Pulau Insan. Seiring dengan kebijakan normalisasi sungai dan pengendalian banjir, kawasan tersebut mengalami pengerukan bertahap sehingga berubah menjadi alur sungai dan sempadan sungai.

Bangunan gedung terbengkalai ini awalnya direncanakan sebagai rumah dinas Wali Kota Banjarmasin. Namun, pembangunan terhenti pada tahun 2003, bertepatan dengan wafatnya Wali Kota Sofyan Arpan. Setelah pergantian kepemimpinan, pembangunan tidak dilanjutkan karena adanya perubahan kebijakan dan prioritas pembangunan daerah.

⁸⁸ Yovi S. Rakhmatullah, Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 23 Desember 2025.

Hingga saat ini, bangunan masih berupa struktur dasar panggung dan rangka beton tanpa fungsi, belum dilengkapi atap atau dinding, sehingga tidak memiliki kelanjutan pembangunan.

Terkait administrasi, bangunan gedung tersebut berada di atas lahan milik Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, sementara struktur bangunan tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Banjarmasin. Kondisi ini menyebabkan Pemerintah Kota Banjarmasin tidak memiliki kewenangan penuh untuk menganggarkan atau menentukan pemanfaatan lanjutan.

Secara teknis, bangunan tidak dapat langsung dimanfaatkan meski masih berdiri. Bangunan gedung yang telah lama terpapar lingkungan terbuka dan kondisi sungai harus terlebih dahulu melalui pemeriksaan keandalan struktur sebelum digunakan kembali. Selain itu, fungsi awal sebagai rumah dinas Wali Kota sudah tidak relevan karena pemerintah kota telah memiliki rumah dinas resmi di lokasi lain.

“Rumah dinas wali kota sekarang sudah ada, di Jalan Jenderal Sudirman. Jadi, fungsi lama itu sudah tidak relevan. Kalau mau dipakai lagi, fungsinya harus disesuaikan.”

Mengenai opsi pemanfaatan kembali, informan menyampaikan bahwa hibah lahan dari Pemerintah Provinsi ke Pemerintah Kota merupakan opsi paling ideal karena memberikan kepastian kewenangan. Namun, skema lain seperti Pinjam Pakai atau Kerja Sama Pemanfaatan dengan pihak ketiga juga memungkinkan, selama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pimpinan daerah.

“Kalau lahannya dihibahkan ke kota, Pak Wali Kota bisa langsung memberi arahan. Tapi, hibah itu bukan satu-satunya, bisa juga

melalui kerja sama pemanfaatan, tergantung kebijakan pimpinan.”⁸⁹

Informan menegaskan bahwa apabila masalah kewenangan dan aspek teknis bangunan dapat diselesaikan, bangunan gedung terbengkalai memiliki potensi untuk dimanfaatkan kembali dengan fungsi baru yang sesuai karakter Kota Banjarmasin sebagai Kota Seribu Sungai. Penyesuaian fungsi ini diharapkan bersifat non-intensif dan lebih berorientasi pada kepentingan publik, yang menyesuaikan dengan sungai, mengingat lokasi bangunan berada di kawasan sempadan sungai yang berperan dalam pengendalian ruang dan perlindungan lingkungan.

c. Informan Ketiga

Nama : Prita Sulistiani, S.T

Jabatan : Bidang Penataan Ruang

Instansi : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR)

Kota Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara, kawasan sempadan sungai merupakan kawasan yang memiliki fungsi lindung, sehingga keberadaan dan pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai di kawasan tersebut tidak dapat dilakukan secara bebas. Ketentuan ini telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banjarmasin Tahun 2021-2041, yang menetapkan kawasan sempadan sungai sebagai Zona

⁸⁹ Pahriadi, Kepala Bidang Pengawasan Bangunan, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 14 Januari 2026.

Perlindungan Setempat (PS). Pembatasan ini mencakup fungsi bangunan, intensitas pemanfaatan, dan dampak lingkungan.

Informan menegaskan bahwa bangunan tertutup atau hunian tidak sesuai di sempadan sungai karena berpotensi menghambat aliran air, menurunkan kualitas lingkungan, dan mengurangi ruang bebas sungai. Ketentuan ini terintegrasi dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), yang menjadi dasar penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KPPR) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Tanpa kesesuaian dengan RDTR dan KPPR, pemanfaatan bangunan tidak dapat dibenarkan.

Untuk bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian, pemanfaatan kembali harus menyediakan ruang bebas sebagai jalur inspeksi dan akses alat berat milik Bidang Sungai PUPR, mendukung kegiatan normalisasi, pemeliharaan, dan pengendalian sungai. Jika tidak terpenuhi, bangunan dinilai tidak layak fungsi dari perspektif penataan ruang.

“Pemanfaatan di kawasan sempadan sungai seharusnya diarahkan pada fungsi ruang terbuka atau fasilitas publik yang tidak bersifat tertutup dan permanen.”⁹⁰

Dengan demikian, bangunan gedung terbengkalai di sempadan sungai meliputi permasalahan tata ruang dan perlindungan lingkungan. Penanganannya memerlukan kehati-hatian, kepatuhan regulasi, dan

⁹⁰ Prita Sulistiani, Bidang Penataan Ruang, Wawancara Pribadi, 14 Januari 2026.

sinkronisasi dengan kebijakan pengelolaan sungai dan penataan ruang Kota Banjarmasin.

d. Informan Keempat

Nama : Muhammad Hairani

Jabatan : Penata Layanan Operasional

Instansi : Dinas Lingkungan Hidup (DLH) Kota Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara, keberadaan bangunan gedung terbengkalai dipandang sebagai persoalan lingkungan yang berpotensi menimbulkan dampak negatif apabila terus dibiarkan tanpa penanganan. Informan menjelaskan bahwa bangunan terbengkalai dapat menurunkan kualitas lingkungan dan estetika kawasan perkotaan, terutama karena lokasinya berada di kawasan sempadan sungai.

Selain itu, perbedaan kepemilikan lahan antara Pemerintah Kota Banjarmasin dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan menimbulkan kendala koordinasi, sehingga penanganan bangunan terbengkalai harus melibatkan kedua pihak.

Informan menegaskan bahwa opsi pemanfaatan kembali harus mempertimbangkan kondisi lingkungan, dengan mengalihfungsikan lahan menjadi ruang terbuka hijau atau fasilitas publik non-padat agar tidak mengganggu fungsi ekologis sungai.

“Bisa saja dimanfaatkan kembali, tapi bukan harus jadi gedung. Bisa dibongkar, dijadikan taman atau ruang terbuka yang rapi dan tidak mengganggu lingkungan sekitar.”⁹¹

Informan menegaskan bahwa pelaksanaan opsi tersebut membutuhkan koordinasi kebijakan yang jelas antara Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota agar bangunan gedung terbengkalai tidak terus menjadi sumber masalah lingkungan di kawasan sempadan sungai.

e. Informan Kelima

Nama : Mulyadi

Jabatan : Konsultan Individual Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Instansi : Dinas Lingkungan Hidup (DLH) Kota Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara, pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai memiliki potensi, namun fokusnya bukan pada mempertahankan fungsi bangunan, melainkan menata ulang lahan agar selaras dengan prinsip ruang terbuka hijau (RTH) dan perlindungan lingkungan kawasan sempadan sungai.

Menurut Informan, hambatan utama bukan hanya dari bangunan yang tidak berfungsi, tetapi keberadaan massa beton yang lama terbengkalai dapat menurunkan kualitas ekologis dan estetika kota. Selain itu, perbedaan status kepemilikan antara lahan (Pemerintah Provinsi) dan bangunan (Pemerintah Kota) menuntut kesepakatan lintas pemerintahan sebelum pemanfaatan kembali dilakukan.

⁹¹ Muhammad Hairani, Penata Layanan Operasional, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 12 Januari 2026.

Informan menekankan bahwa *adaptive reuse* di kawasan sempadan sungai lebih bersifat transformasi fungsi lahan daripada mempertahankan struktur bangunan. Pemanfaatan lahan diarahkan menjadi ruang terbuka hijau sederhana, seperti taman sempadan sungai, jalur pedestrian, atau lintasan jogging, tanpa penambahan fasilitas berat yang dapat mengganggu fungsi lindung sungai.

*“Aset itu tidak selalu harus menghasilkan bangunan. Kalau jadi ruang hijau yang berfungsi, itu juga nilai.”*⁹²

Menurut informan, pendekatan ini mampu mengurangi dampak negatif bangunan gedung terbengkalai sekaligus memberikan manfaat ekologis, sosial, dan estetika, sehingga tetap dianggap sebagai pemanfaatan aset meskipun tidak bersifat ekonomi langsung.

f. Informan Keenam

Nama : Mukhlis Adha Rahmatullah, S.Sos

Jabatan : Lurah Teluk Dalam

Instansi : Kelurahan Teluk Dalam

Berdasarkan hasil wawancara, bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian menimbulkan persoalan sosial dan ekonomi masyarakat setempat, selain aspek aset dan tata ruang. Keberadaannya yang dibiarkan lama berdampak pada estetika kawasan dan rasa aman warga. Hambatan utama bukan hanya kondisi fisik bangunan saja, tetapi ketidakjelasan kebijakan dan koordinasi antarinstansi, sehingga pihak kelurahan hanya

⁹² Mulyadi, Konsultan RTH, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 12 Januari 2026.

dapat melaporkan kondisi lapangan tanpa kewenangan menentukan pemanfaatan.

“Kelurahan itu sebenarnya paling dekat dengan dampaknya, tapi kewenangannya tidak ada. Jadi, kami hanya bisa menyampaikan kondisi di lapangan.”

Selain itu, informan juga menyoroti status kepemilikan antara lahan (Pemerintah Provinsi) dan bangunan (Pemerintah Kota Banjarmasin) memperlambat pengambilan keputusan. Dari sisi sosial, keberadaan bangunan juga menurunkan persepsi keamanan, mengingat pernah terjadi insiden kriminal di sekitar lokasi.

“Dulu pernah ada kejadian kriminal di dekat bangunan situ, jadi warga sampai sekarang masih merasa kurang aman kalau bangunannya dibiarkan begitu saja tanpa manfaat.”

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa bangunan gedung terbengkalai berkembang menjadi masalah ruang sosial yang dipersepsikan negatif oleh masyarakat. Hal ini memperkuat urgensi perlunya penanganan dan pemanfaatan kembali bangunan agar tidak terus menimbulkan dampak sosial yang berlarut.

Dalam menjawab aspek penyesuaian, informan berpandangan bahwa pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai tersebut harus mempertimbangkan kebutuhan riil masyarakat sekitar serta karakter kawasan sempadan sungai. Oleh karena itu, penyesuaian pemanfaatan perlu diarahkan pada fungsi yang bersifat ringan, tidak permanen, dan tidak menimbulkan limbah rumah tangga, misalnya sebagai ruang kegiatan ekonomi skala kecil seperti stan pulsa atau layanan ringan

lainnya. Namun, implementasinya tetap memerlukan koordinasi lintas instansi dan keputusan Pemerintah Kota.

“Kelurahan hanya bisa memberi masukan. Keputusan akhirnya tetap di kota dan harus koordinasi dengan dinas terkait.”⁹³

Pandangan informan ini menekankan keseimbangan antara penataan lingkungan, kebutuhan ekonomi masyarakat, dan karakter kawasan sempadan sungai, melengkapi temuan dari informan sebelumnya dengan menawarkan solusi adaptif, berintensitas rendah, dan berorientasi sosial.

g. Informan Ketujuh

Nama : (T)

Alamat : Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam

Hasil wawancara tidak terstruktur dengan masyarakat sekitar bangunan gedung terbengkalai menunjukkan bahwa bangunan dipersepsikan sebagai elemen ruang jalan yang tidak fungsional. Karena letaknya di tepi jalan raya dan jauh dari permukiman, dampaknya lebih terasa pada aktivitas ekonomi dan kualitas ruang publik daripada kehidupan rumah tangga.

Informan yang sehari-hari beraktivitas di sekitar lokasi, termasuk pelaku usaha kecil dan pengguna jalan, menilai bahwa bangunan yang tidak dimanfaatkan menciptakan kesan kawasan sepi, tidak terawat, dan

⁹³ Mukhlis Adha Rahmatullah, Lurah Teluk Dalam, *Wawancara Pribadi*, 13 Januari 2026.

kurang menarik untuk aktivitas singgah maupun kegiatan ekonomi informal.

“Kalau bangunannya kosong begitu, orang jarang mau berhenti. Buat apa juga, kan? Beda kalau tempatnya ada aktivitas.”

Menurut informan, pemanfaatan kembali bangunan sebagai ruang terbuka publik dapat menciptakan titik aktivitas baru, mendorong interaksi sosial, dan memberikan dampak positif bagi usaha kecil di sekitarnya. Ruang terbuka yang tertata dan dapat diakses masyarakat dinilai mampu menarik pengguna jalan untuk singgah, sehingga meningkatkan aktivitas ekonomi lokal.

“Kalau dibuat ruang terbuka untuk masyarakat, tempat itu bisa dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas. Dampaknya, warung-warung di sekitar bisa menjadi lebih ramai dibandingkan hari-hari biasa. Kawasannya jalannya juga akan terasa lebih hidup, karena selama ini orang hanya melintas dan pembeli sebagian besar dari warga sekitar.”⁹⁴

Pandangan informan menegaskan bahwa masyarakat yang menggantungkan aktivitas ekonomi pada ruang jalan lebih merasakan dampak keterbengkalaiannya dalam bentuk hilangnya peluang ekonomi daripada persoalan hunian.

⁹⁴ T, Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam, *Wawancara Tidak Terstruktur*, Banjarmasin, 2 Januari 2026.

h. Informan Kedelapan

Nama : (R)

Alamat : Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam

Berdasarkan hasil wawancara, menunjukkan bahwa sebagian masyarakat memandang bangunan gedung terbengkalai sebagai wujud kurangnya ketegasan dan kejelasan kebijakan pemerintah dalam menangani persoalan ruang publik yang sudah berlangsung lama. Bangunan tersebut dipandang sebagai aset yang seharusnya memberi manfaat, namun justru dibiarkan tanpa arah pemanfaatan yang jelas, meskipun lokasinya berada di tepi jalan raya dan kawasan yang cukup strategis, sehingga tidak lagi menimbulkan harapan untuk dimanfaatkan, melainkan sering menjadi objek kritik terhadap kinerja pemerintah.

“Kalau memang tidak mau dipakai, kenapa tidak dari dulu dibongkar atau ditata. Ini jadinya tanggung, tidak ada manfaatnya.”

Informan menambahkan bahwa lambannya penanganan bangunan tersebut menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah, khususnya dalam hal penataan ruang dan pengelolaan aset daerah. Bangunan terbengkalai menjadi simbol masalah yang terus berulang tanpa penyelesaian nyata.

“Dulu ada kabar mau dibuat tempat kerajinan sekitar tahun berapa saya lupa tepatnya kapan. Tapi sampai sekarang tidak ada perubahan. Lama-lama masyarakat tidak percaya karena dari tahun ke tahun tetap begitu saja. Sepertinya pemerintah tidak peduli. Fokus ke pembangunan yang lainnya.”⁹⁵

⁹⁵ R, Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam, *Wawancara Tidak Terstruktur*, Banjarmasin, 2 Januari 2026.

i. Informan Kesembilan

Nama : (H)

Alamat : Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam

Berdasarkan hasil wawancara, bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian dirasa hanya menimbulkan risiko dibandingkan manfaat bagi masyarakat. Informan ini secara tegas berpendapat bahwa bangunan gedung tersebut sebaiknya dibongkar, mengingat persoalan keselamatan dan ketidakjelasan penanganan yang telah berlangsung lama.

Informan mengaitkan pandangan tersebut dengan pengalaman masa lalu, di mana kawasan sekitar bangunan gedung pernah menjadi lokasi terjadinya kasus kriminal. Peristiwa tersebut dinilai masih membekas dalam ingatan dan menimbulkan rasa khawatir apabila bangunan terus dibiarkan, meskipun kondisi fisik lingkungan saat ini relatif lebih terbuka.

“Sangat disayangkan terbengkalai begitu saja. Kalau malam lewat situ serem, takut terjadi hal yang tidak diinginkan. Bangunan terbengkalai seperti itu malah bikin Ibu was-was, dulu ada pemerkosaan di situ.”⁹⁶

Menurut informan, keberadaan bangunan gedung terbengkalai yang tidak difungsikan justru berpotensi menjadi ruang rawan, terutama ketika aktivitas di sekitar jalan raya berkurang pada waktu-waktu tertentu. Informan menilai bahwa upaya pemanfaatan kembali membutuhkan komitmen dan pengelolaan serius, yang sejauh ini belum terlihat nyata.

⁹⁶ H, Masyarakat Jafri Zam-Zam, *Wawancara Tidak Terstruktur*, Banjarmasin, 4 Januari 2026.

j. Informan Kesepuluh

Nama : (A)

Alamat : Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam, Kelurahan Teluk Dalam

Berdasarkan hasil wawancara, informan merupakan warga yang lama tinggal di sekitar bangunan gedung terbengkalai. Ia menjelaskan bahwa bangunan tersebut sudah menjadi bagian lingkungan, tetapi riwayat pembangunan dan pemanfaatannya tidak jelas. Bangunan awalnya direncanakan sebagai rumah dinas dan sempat muncul wacana pengembangan sebagai wahana wisata, namun seluruh rencana tidak terealisasi entah karena apa.

Menurut informan, kegagalan realisasi tersebut menjadi penyebab utama bangunan terbengkalai dan tidak memiliki arah pemanfaatan yang jelas. Kondisi bangunan yang belum memiliki atap dan dinding membuat area relatif terbuka, namun berpotensi dimanfaatkan secara tidak terkontrol oleh pihak tertentu.

“Area ini memang terbuka, tapi kadang dipakai orang untuk hal-hal yang tidak jelas, misalnya minum-minum atau kumpul di malam hari.”⁹⁷

Terkait keamanan, informan tidak mengetahui adanya tindak kriminal serius, tetapi mengakui indikasi aktivitas negatif, seperti orang mabuk atau penggunaan ruang secara tidak bertanggung jawab.

⁹⁷ A, Masyarakat Jafri Zam-Zam, *Wawancara Tidak Terstruktur*, Banjarmasin, 4 Januari 2026.

k. Informan Kesebelas

Nama : (S)

Alamat : Masyarakat Jalan Jafri Zam-Zam

Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa informan memandang bangunan gedung terbengkalai sebagai bagian lanskap kota yang ada namun tidak berdampak langsung terhadap kehidupan sehari-hari warga. Berbeda dengan informan lain yang menekankan aspek ekonomi, keamanan, atau kepercayaan terhadap pemerintah, informan ini bersikap netral dan apatis.

Menurutnya, ketidakpedulian warga bukan karena tidak tahu, tetapi karena jarak antara bangunan dengan kepentingan langsung mereka. Warga cenderung menyerahkan persoalan pemanfaatannya kepada pemerintah.

“Selama tidak mengganggu, kami biarkan saja. Urusan pemanfaatannya sepertinya urusan pemerintah.”

Bangunan gedung terbengkalai dipersepsikan sebagai ruang netral tidak dimanfaatkan, tetapi juga tidak dipersoalkan. Sikap ini mencerminkan karakter masyarakat perkotaan yang pragmatis, lebih fokus pada isu yang berdampak langsung terhadap kehidupan mereka. Dengan demikian, wawancara ini menambah perspektif penelitian dengan menunjukkan bahwa tidak semua warga melihat bangunan terbengkalai sebagai masalah mendesak; sebagian memandangnya sebagai urusan kebijakan publik di luar ranah keterlibatan mereka.

2. Rekapitulasi Data dalam Bentuk Matriks

Uraian wawancara secara ringkas peneliti sampaikan dengan menggunakan matriks, mengenai Analisis Potensi Pemanfaatan Kembali Bangunan Terbengkalai Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung, sehingga memudahkan dalam memahaminya, berikut tabel matriknya:

Tabel 4.1 Matriks Perbandingan Hasil Wawancara

No	Informan (Kode)	RM 1: Hambatan Utama	RM 2: Kesesuaian Perda 1/2024 dan Ruang	RM 3: Solusi yang Ditawarkan
1	Inf-01 (Kabid PBMD)	Dualisme aset (Prov vs Kota); Perubahan kebijakan (2003).	Statuf fiik “kerangka” tidak laik fungsi secara resmi.	Koordinasi lintas instansi; Fungsi publik non-intensif.
2	Inf-02 (Kabid Wasbang)	Tidak ada dasar hukum anggaran (lahan prov); Fungsi lama tidak relevan.	Wajib uji keandalan struktur pasca terbengkalai 20 tahun.	Hibah Lahan dari Permprov Kalsel ke Pemkot Banjarmasin; Kerja sama pihak ke-3.
3	Inf-03 (Penataan Ruang)	Kawasan Fungsi Lindung; Aturan GSS (Jalur Inspeksi).	Bertentangan dengan RDTR, KKPR sulit terbit untuk gedung.	Re-orientasi ke fungsi terbuka (RTH/Taman Kota).
4	Inf-04 (DLH Kota Banjarmasin)	Dampak negatif kumuh dan risiko sanitasi (genangan).	Logika bangunan lama udah tidak relevan dengan aturan lingkungan.	Pengurangan massa bangunan; Fokus fungsi lingkungan.
5	Inf-05 (Konsultan RTH DLH)	Massa beton tidak sejalan dengan daya dukung ekologis sungai.	<i>Adaptive reuse</i> harus dimaknai sebagai pemulihan fungsi lahan.	Pembongkaran selektif; Transformatif total menjadi RTH.
6	Inf-06 (Lurah)	Lemahnya koordinasi; Isu kriminalitas.	Realistis di sempadan sungai.	Pemberdayaan ekonomi ringan warga.

Lanjutan Tabel 4.1

No	Informan (Kode)	RM 1: Hambatan Utama	RM 2: Kesesuaian Perda 1/2024 dan Ruang	RM 3: Solusi yang Ditawarkan
7	Inf-07 (Pedagang/ Masyarakat)	Ruang Mati membuat kawasan sepi; Menurunkan omzet dagang.	Butuh ruang terbuka yang bisa diakses masyarakat umum.	Menjadi titik aktivitas baru agar kawasan lebih “hidup.”
8	Inf-08 (Warga Zafri Zam-Zam)	Lambannya penanganan; Hilangnya kepercayaan publik.	Aset pemerintah (dana rakyat) harusnya berfungsi strategis.	Ketegasan pemerintah; Manfaatkan atau bongkar.
9	Inf-09 (Warga Zafri Zam-Zam)	Trauma Sosial (pernah ada kriminalitas serius di lokasi penelitian).	Selaras dengan program resapan air/mitigasi banjir saat ini.	Pembogkaran Total; Lahan untuk resapan air.
10	Inf-10 (Warga Zafri Zam-Zam)	Kegagalan wacana (wisata); Penyalahgunaan ruang (orang mabuk).	Struktur terbuka (tanpa dinding) memicu aktivitas liar tidak terkontrol.	Kepastian arah pemanfaatan (<i>Stop Wacana</i>).
11	Inf-11 (Warga Zafri Zam-Zam)	Lokasi jauh dari rumah warga.	Bisa dibuat serapan air.	Pragmatis: Terserah pemerintah asal tidak mengganggu.

C. Analisis Data

Berdasarkan hasil penyajian data melalui wawancara dengan sebelas informan yang terdiri dari unsur biokrasi dan masyarakat, maka analisis data dikelompokkan menjadi tiga tema utama sesuai dengan rumusan masalah, yaitu: apa saja hambatan dalam pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian, bagaimana kesesuaian potensi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai tersebut dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota

Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung, dan bagaimana solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

Selain ditinjau dari aspek hukum positif, tata kelola bangunan gedung memiliki dimensi teologis-normatif yang erat kaitannya dengan khazanah fikih Islam, khususnya *fiqh al-bi'ah* (fikih lingkungan) dan *siyasah syar'iyah* (fikih tata negara). Islam melarang keras pembiaran aset publik yang memicu kesia-siaan (*tabdzir*) dan kerusakan lingkungan, sebagaimana dianalogikan dalam Q.S. Al-Hajj ayat 45 melalui visualisasi “*istana tinggi yang ditinggalkan*” dan “*sumur yang ditelantarkan*” akibat kezaliman manusia.⁹⁸

فَكَأَيِّنْ مِنْ قَرْيَةٍ أَهْلَكْنَاهَا وَهِيَ ظَالِمَةٌ فَهِيَ خَاوِيَةٌ عَلَى عُرُوشِهَا وَبِنْرِ مُعَطَّلَةٍ

وَقَصْرِ مَشِيدٍ ﴿٤٥﴾

“Maka berapa banyak negeri yang telah Kami binasakan karena (penduduk)-nya dalam keadaan zalim sehingga bangunan-bangunannya runtuh dan (betapa banyak pula) sumur yang ditelantarkan serta istana tinggi (yang ditinggalkan).”⁹⁹

Dalam perspektif hukum Islam, membiarkan bangunan milik daerah terbengkalai menimbulkan kemudharatan sosial yang bertentangan dengan kaidah fikih:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

“Tidak boleh menimbulkan bahaya dan tidak boleh membalas bahaya dengan bahaya.” (HR. Ibn Majah No. 2340).¹⁰⁰

⁹⁸ Ustadz Marwan Hadidi bin Musa, “Surat Al-Hajj Ayat 45 Arab, Latin, Terjemah dan Tafsir,” *TafsirWeb*, diakses pada 12 Juni 2026,

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ Faisah Nur Shadiq dan Agus Muchsin, “Qawaid Fiqhiyyah sebagai Landasan Filosofis Hukum Keluarga Islam,” *Jurnal Hukama* 2, no. 2 (2024), hlm. 2-3.

Hadis ini menegaskan bahwa setiap kebijakan dan tindakan, termasuk kebijakan pemanfaatan bangunan gedung, harus menghindari timbulnya mudarat bagi masyarakat dan lingkungan sekitar. Oleh karena itu, pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai harus dilakukan dengan memperhatikan aspek keselamatan bangunan, ketertiban lingkungan, serta kepentingan masyarakat sekitar.

1. Hambatan Pemanfaatan Kembali Bangunan Gedung Terbengkalai di Jalan Zafri Zam-Zam

Berdasarkan hasil reduksi dan penyajian data dari sebelas informan, peneliti menemukan bahwa keterbengkalaian rencana rumah Dinas Wali Kota di Jalan Jafri Zam-Zam, RT. 51, Kelurahan Teluk Dalam selama kurang lebih 22 tahun ini merupakan jeratan persoalan yang sangat kompleks. Secara teoretis, hal ini menunjukkan kegagalan pemenuhan fungsi bangunan gedung sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024, di mana sebuah bangunan seharusnya dirawat dan dimanfaatkan sesuai peruntukannya.

Akar persoalannya bermula dari ketidakjelasan status penguasaan aset yang menciptakan dualisme kepemilikan. Situasi ini secara yuridis berbenturan dengan persyaratan administratif penyelenggaraan bangunan gedung yang dibahas pada Bab II, di mana kepastian hak atas tanah merupakan syarat mutlak untuk legalitas bangunan. Karena status tanah masih milik Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota Banjarmasin berada dalam

posisi buntu (*deadlock*) karena tidak memiliki landasan hukum untuk melakukan belanja modal atau renovasi di atas aset yang secara pencatatan barang milik daerah (BMD) belum sempurna.

Dari sisi regulasi terbaru, posisi gedung yang menjadi objek penelitian ini berada tepat di garis sempadan sungai memberikan tantangan normatif yang sangat berat. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 tentang RTRW, lokasi penelitian tersebut kini ditetapkan sebagai Zona Perlindungan Setempat (PS) yang berfungsi sebagai kawasan lindung. Hal ini secara otomatis membuat rencana awal bangunan sebagai hunian (rumah dinas wali kota) menjadi tidak relevan dan bertentangan dengan aturan zonasi saat ini, karena kawasan tersebut harus diprioritaskan untuk fungsi ekologis dan jalur inspeksi sungai. Setiap upaya pemanfaatan kembali kini harus melewati filter ketat mengenai Garis Sempadan Sungai (GSS) yang mewajibkan adanya ruang bebas bangunan. Maka dari itu pula, setiap pemimpin baru memutuskan untuk mengubah arah prioritas kebijakan mereka.

Terakhir, kondisi fisik bangunan yang mengalami degradasi struktur selama dua dekade menjadi hambatan teknis yang krusial. Berdasarkan standar keandalan bangunan yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024, bangunan ini wajib melewati uji teknis sebelum bisa mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Ketiadaan jaminan keamanan struktur ini membuat instansi terkait tidak berani mengambil risiko hukum jika terjadi kegagalan bangunan di masa depan.

Secara keseluruhan, hambatan ini merupakan hasil dari ketidaksinkronan kewenangan, tata ruang, dan kondisi teknis. Kompleksitas tersebut menyebabkan Wali Kota sebagai pemegang kewenangan eksekutif tidak memiliki ruang diskresi yang cukup untuk melakukan pemanfaatan kembali, sehingga bangunan terus berada dalam kondisi *idle asset* yang bertentangan dengan prinsip efisiensi pengelolaan kekayaan daerah.

2. Kesesuaian Pemanfaatan Kembali Bangunan Gedung Terbengkalai dengan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung

Dengan menggunakan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung sebagai alat uji normatif, analisis difokuskan pada kesesuaian potensi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian.

Berdasarkan temuan peneliti di lapangan, pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai tidak dapat dipahami sebagai kelanjutan fungsi awal bangunan. Fungsi awal bangunan sebagai rumah dinas Wali Kota dinilai sudah tidak relevan, mengingat Pemerintah Kota Banjarmasin telah memiliki rumah dinas resmi di lokasi lain. Oleh karena itu, pemanfaatan kembali harus dilakukan melalui penyesuaian fungsi bangunan dengan kondisi ruang, lingkungan, dan kebutuhan kota saat ini.

Ditinjau dari aspek persyaratan administratif, Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024

menegaskan bahwa penyelenggaraan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib didukung oleh kejelasan status hak atas tanah, termasuk adanya perjanjian pemanfaatan tanah apabila pemilik bangunan berbeda dengan pemilik tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara administratif pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian belum sepenuhnya memenuhi ketentuan tersebut, sehingga diperlukan penertiban dan kepastian hukum atas dasar pemanfaatan tanah.

Ditinjau dari aspek kesesuaian fungsi bangunan dengan tata ruang, Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 mengatur bahwa fungsi bangunan gedung harus disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah dan karakteristik kawasan. Kawasan sempadan sungai ditetapkan sebagai zona perlindungan setempat yang memiliki fungsi lindung dan ekologis. Oleh karena itu, pemanfaatan kembali bangunan gedung di kawasan tersebut dibatasi pada fungsi yang tidak mengganggu fungsi lindung sungai, tidak bersifat tertutup dan intensif, serta tidak menambah beban lingkungan.

Dari aspek fungsi sosial dan keberlanjutan bangunan gedung, Pasal 22 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 menegaskan bahwa bangunan gedung harus memberikan manfaat bagi masyarakat dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Berdasarkan hasil wawancara dan pertimbangan lingkungan, potensi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai lebih sesuai diarahkan pada fungsi non-

intensif, seperti ruang terbuka publik atau fasilitas publik ringan yang sejalan dengan karakteristik kawasan sempadan sungai.

Secara teknis, proses pemeliharaan fisik bangunan panggung dua lantai yang terbengkalai ini wajib mengacu pada Pasal 62 ayat (1) tentang renovasi dan Pasal 63 tentang restorasi. Melalui Pasal 62 ayat (1), tindakan renovasi diperlukan untuk menguji keandalan struktur beton yang lama terbengkalai serta memperbaikinya tanpa mengubah arsitektur dasar. Sementara melalui Pasal 63, tindakan restorasi diterapkan untuk memulihkan dan mengembalikan nilai guna bangunan agar selaras dengan estetika lingkungan sungai. Integrasi kedua pasal ini menjadi koridor hukum agar proses pemanfaatan kembali (*adaptive reuse*) tetap memenuhi standar keselamatan dan kelayakan teknis.

Dapat disimpulkan bahwa potensi pemanfaatan kembali bangunan terbengkalai ini sangat memungkinkan secara normatif, sepanjang dilakukan melalui penyesuaian fungsi, pemenuhan administrasi hukum, serta pelaksanaan renovasi dan restorasi yang menjaga kelestarian lingkungan sempadan sungai.

3. Solusi untuk Mengatasi Hambatan Pemanfaatan Kembali Bangunan Gedung Terbengkalai di Jalan Zafri Zam-Zam

Berdasarkan analisis hambatan dan kesesuaian regulasi yang ada, solusi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian perlu dirumuskan secara adaptif dan bertahap.

Solusi pertama yang paling mendasar adalah penyelesaian aspek kewenangan melalui mekanisme hibah lahan dari Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan kepada Pemerintah Kota Banjarmasin. Hibah lahan merupakan opsi paling ideal karena memberikan kepastian kewenangan pengelolaan aset, sehingga pemerintah kota memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan penganggaran dan penataan lanjutan. Apabila hibah lahan belum memungkinkan, solusi alternatif yang masih relevan adalah skema Pinjam Pakai atau Kerja Sama Pemanfaatan antara pemerintah provinsi dan pemerintah kota, sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Solusi kedua, merekomendasikan pembongkaran struktur bangunan yang ada sebagai solusi yang lebih realistis. Pembongkaran ini tidak dipahami sebagai penghapusan aset semata, melainkan sebagai bentuk transformasi lahan menuju fungsi yang lebih krusial bagi kepentingan publik. Berdasarkan rencana strategis daerah kota Banjarmasin, lahan tersebut diproyeksikan untuk disulap menjadi pariwisata air atau Ruang Terbuka Hijau (RTH) terintegrasi, yang berfungsi ganda sebagai destinasi wisata kota sekaligus waduk resapan (ruang retensi air).

Analisis ini didasarkan pada kebutuhan mendesak untuk membantu pengendalian banjir di wilayah sekitarnya. Dengan mengubah fungsi dari bangunan gedung terbengkalai menjadi kolam retensi dan taman sempadan, Pemerintah Kota Banjarmasin tidak hanya menyelesaikan masalah estetika

kota, tetapi juga menjalankan mandat ekologis sesuai dengan fungsi lindung garis sempadan sungai yang diatur dalam regulasi tata ruang.

Solusi ketiga yang bersifat sosial-ekonomi merupakan langkah komplementer (pelengkap). Pemanfaatan terbatas untuk kegiatan ekonomi ringan ini diproyeksikan untuk mendukung fungsi kawasan sebagai destinasi wisata kota. Dengan menyediakan ruang bagi UMKM yang bersifat *non-permanen* (seperti *booth* bongkar pasang), pemerintah dapat menghidupkan geliat ekonomi di sekitar Jalan Jafri Zam-Zam tanpa mengganggu fungsi utama lahan sebagai zona resapan air dan tanpa melanggar ketentuan bangunan di sempadan sungai.

Secara keseluruhan, solusi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai tidak dapat diseragamkan dalam satu bentuk, melainkan harus dipilih berdasarkan prinsip kehati-hatian, kesesuaian regulasi, dan manfaat publik. Pemanfaatan kembali dalam konteks ini tidak selalu berarti melanjutkan bangunan, tetapi dapat diwujudkan melalui penataan ulang lahan yang lebih adaptif, berkelanjutan, dan responsif terhadap kondisi sosial dan lingkungan yang sejalan dengan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung.