



Analisa Lahan Lokasi Pembangunan Gedung Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan

Surya Adinata¹, Agus Candra²

¹Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Islam Kuantan Singingi

²Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Kuantan Singingi

Jl. Gatot S. Broto KM. 7 Teluk Kuantan, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau

email: mastersuryaadinata@gmail.com¹, aguscandra_lingkungan@yahoo.com²

Abstrak

Lembaga Pemasyarakatan atau biasa disebut "LAPAS adalah Lembaga Pemasyarakatan tempat untuk melaksanakan pembinaan Narapidana dan Anak Didik Pemasyarakatan". Lapas IIB Teluk Kuantan direncanakan akan dibangun di wilayah Kabupaten Kuantan Singingi. Pada penelitian ini dilakukan penilaian lahan hibah dari Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi untuk Lapas baru. Survey pertama dilakukan pada tanggal 2 Februari 2021 oleh Tim Peneliti, Tim Teknis Bidang Cipta Karya dan Bidang Tata Ruang Dinas PUPR, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kabupaten Kuantan Singingi beserta unsur staf Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan telah melakukan peninjauan dan pemeriksaan lapangan ke tanah hibah Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi di Padang Bunut, Sinambek Kelurahan Sungai Jering dan eksisting bangunan LAPAS IIB Teluk Kuantan Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau. Hasil yang didapatkan bahwa lokasi ini: kondisi lahan tersebut tidak berada dalam sengketa dengan pihak manapun juga; kondisi lahan sudah semak belukar; lahan dengan kontur berbukit dan lembah; lahan kurang luas sehingga tidak layak untuk pembangunan Lapas baru. Tim Peneliti telah melakukan survey kedua di Lapas kelas IIB Teluk Kuantan tanggal 11 Februari 2021 lalu bahwa jumlah narapidana adalah 370 orang dan daya tampung ruangan hanya 64 orang sehingga telah terjadi over kapasitas sebesar 578,13%. Survey lapangan ketiga dilakukan pada tanggal 20 Juni 2023 oleh Tim Peneliti di Desa Jake Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi. Lahan hibah dari Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi 8 hektar yang berlokasi di Desa Jake Kecamatan Kuantan Tengah dinilai baik dan layak untuk pembangunan gedung baru Lapas IIB.

Kata kunci : Analisa, Lahan Hibah, Dusun Bunut, Desa Jake, Lapas Kelas IIB

1. Pendahuluan

Tim Peneliti telah melakukan survey kedua di Lapas kelas IIB Teluk Kuantan tanggal 11 Februari 2021 lalu bahwa jumlah narapidana adalah 370 orang dan daya tampung ruangan hanya 64 orang sehingga telah terjadi over kapasitas sebesar 578,13%. Tentunya ini dapat mengganggu kenyamanan dan kesehatan bagi para narapidana, untuk itu perlu dilakukan tindakan penambahan pembangunan ruangan kamar bagi para narapidana, namun lahan sangat terbatas.

Mengutip berita media online RiauPos.co tertanggal 27 Juli 2015 menulis bahwa Kepala Cabang Rutan Teluk Kuantan, Mastur Amd IP SH MM kepada wartawan, beberapa waktu lalu. "Upaya yang sudah kita lakukan, kami sudah mengajukan permohonan bantuan lahan kepada pihak Pemkab Kuansing, untuk pembangunan Lapas baru," Ujarnya. Dikatakannya, sebelumnya pihak Pemkab Kuansing, sudah menghibahkan tanah seluas 2,5 hektar di daerah Sinambek Kelurahan Sungai Jering, Kecamatan Kuantan Tengah. Namun lahan tersebut, lebih besar biaya pematangannya dari pada biaya pembangunan Lapas. Hingga saat ini dari pihak Lapas, masih menunggu hibah lahan baru dari pihak Pemkab Kuansing.

GoRiau menuliskan berita sebagai berikut. "Alhamdulillah, Pemkab Kuansing sudah menghibahkan tanah seluas 8 hektare untuk pembangunan Lapas yang baru. Kami sangat mengapresiasi Pemkab Kuansing. Kalau syarat pembangunan sudah lengkap, berkas kita ajukan ke Kemenkumham. Pembangunan mudah-mudahan tahun 2024 untuk bangunan Lapas, perumahan dan area untuk pembinaan narapidana," ujar Kepala Lapas Telukkuantan, Bejo melalui KPLP, Aldino Octalperta, Rabu (28/12/2022) siang di Teluk Kuantan.

Tim peneliti berupaya menganalisa lahan hibah 2,5 hektar di Dusun Bunut Sinambek Kelurahan Sungai Jering, Kecamatan Kuantan Tengah dan lahan hibah 8 hektar di Desa Jake Kecamatan Kuantan Tengah dari Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi untuk rencana pembangunan gedung baru Lapas IIB Teluk Kuantan.

2. Metode Penelitian

Metode yang dilakukan oleh Tim Peneliti adalah sebagai berikut:

- Survey pertama dilakukan pada tanggal 2 Februari 2021 oleh Tim Peneliti, Tim Teknis Bidang Cipta Karya dan Bidang Tata Ruang Dinas PUPR, Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kabupaten Kuantan Singingi beserta

unsur staf Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan telah melakukan peninjauan dan pemeriksaan lapangan ke tanah hibah Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi di Padang Bunut, Sinambek Kelurahan Sungai Jering dan eksisting bangunan LAPAS IIB Teluk Kuantan Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau.

- b. Tim Peneliti melakukan survey kedua di Lapas IIB Teluk Kuantan tanggal 11 Februari 2021 untuk menghitung jumlah narapidana dan daya tampung ruangan.
- c. Survey ketiga dilapangan dilakukan pada tanggal 20 Juni 2023 oleh Tim Peneliti di tanah hibah Desa Jake Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi.
- d. Alat Pengumpulan Data:
 - 1) Wawancara
 - 2) Alat bantu berupa meteran, dan camera

3. Hasil dan Pembahasan

Data informasi dari pihak Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan bahwa bangunan Lapas ini telah dibangun tahun 1938 disaat penjajahan Belanda, dengan demikian umur bangunan tersebut telah berumur 85 (delapan puluh lima) tahun. Memperhatikan SNI 2847 Tahun 2019 tentang Persyaratan Beton Struktural Untuk Bangunan Gedung dan SNI 1726 tahun 2012 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa Untuk Bangunan Gedung Dan Non Gedung bahwa standar umur bangunan gedung adalah 50 (lima puluh) tahun. Sedangkan bangunan Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan sudah melebihi standar umur bangunan gedung sebagaimana yang dipersyaratkan dalam SNI 1726 tahun 2012 bahwa standar umur bangunan gedung adalah 50 (lima puluh) tahun, dimana gempa dengan kemungkinan dilalui besarnya gempa selama umur struktur bangunan 50 (lima puluh) tahun adalah sebesar 2% atau gempa dengan periode ulang 2500 tahun. Dengan demikian bangunan Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan tidak lagi memenuhi syarat keandalan bangunan gedung dan sangat rentan terhadap kegagalan bangunan yang dapat membahayakan pengguna bangunan tersebut, untuk itu perlu dilakukan revitalisasi terhadap bangunan sebagaimana dimaksud.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.05/PRT/M/2016

tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah No.31 Tahun 1999 tentang Pembinaan dan Bimbingan Warga Binaan Pemasyarakatan, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azazi Manusia No.33 tahun 2015 tentang Pengamanan Pada Lembaga Pemasyarakatan dan Rumah Tahanan Negara. Berdasarkan Peraturan tersebut ditegaskan, bahwa setiap bangunan gedung negara harus memenuhi persyaratan :

- A. Administrasi, meliputi;
 - 1) Status hak atas tanah / atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah,
 - 2) Status kepemilikan bangunan gedung, dan
 - 3) Izin mendirikan bangunan.
- B. Teknis, meliputi:
 - 1) Tata bangunan; persyaratan peruntukan (sesuai dengan RTRW / RDTRKP / RTBL) dan intensitas bangunan gedung, arsitektur, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
 - 2) Keandalan bangunan; persyaratan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Selain persyaratan teknis bangunan gedung negara harus memenuhi ketentuan; klasifikasi yaitu bangunan sederhana, tidak sederhana, dan bangunan khusus; standar luas dan standar jumlah lantai.

Menurut Peraturan Pemerintah No.31 Tahun 1999 tentang Pembinaan dan Bimbingan Warga Binaan Pemasyarakatan dalam pasal 8 disebutkan bahwa dalam melaksanakan pembinaan terhadap narapidana di lapas disediakan sarana dan prasarana yang dibutuhkan, dibagi dalam beberapa klasifikasi dan spesifikasi.

A. Lahan Hibah Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi Luas 2,5 Hektar

Penilaian pada Lahan Hibah Pemkab Kuantan Singingi Luas 2,5 Hektar sebagai berikut:

- a. Pada lokasi rencana pembangunan Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan di lokasi Padang Bunut, Sinambek Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah, bahwa Tim Peneliti telah melakukan pemeriksaan dokumen administrasi dan lapangan.
 - 1) Pemeriksaan dokumen administrasi berupa surat tanah Sertifikat BPN Hak Pakai No.15 Tahun 2015 dengan luas 25.603 m² pihak Kementerian Hukum dan HAM Kantor wilayah Riau Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan telah memenuhi sebagian persyaratan administratif sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 7 ayat (2)

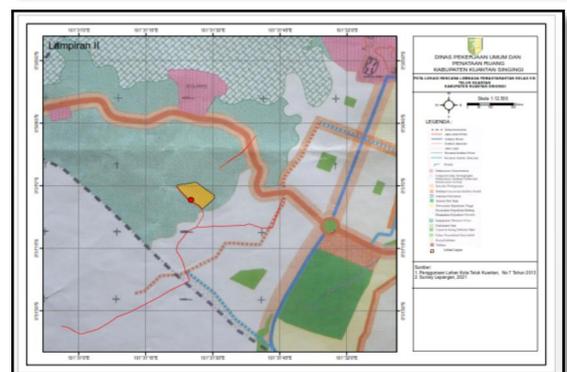
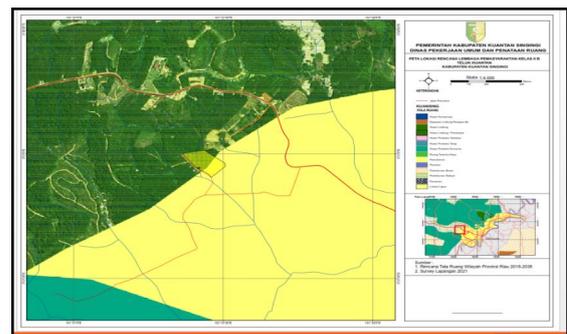
Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara, sedangkan persyaratan administratif lainnya yaitu berupa status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan belum terpenuhi karena belum masuk proses dan tahapan pelaksanaan pembangunan.

- 2) Peninjauan lapangan
 1. Peninjauan lapangan dilakukan untuk menentukan;
 - a) Bahwa kondisi lahan tersebut tidak berada dalam sengketa dengan pihak manapun.



Gambar 1. Survey Lahan hibah 2,5 hektar Padang Bunut

- b) Bahwa kondisi lahan sudah semak belukar.
- c) Bahwa kondisi lahan dengan kontur berbukit dan lembah.
- d) Untuk menentukan persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan lokasi. Persyaratan peruntukan lokasi setelah dilakukan survey mengambil titik koordinat 0031'3'' dan 101031'24'' dengan ketinggian elevasi 88,00 m diatas permukaan laut (dpl) diketahui bahwa lokasi lahan di Padang Bunut, Sinambek Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah tidak menyalahi RTRW dan/ atau RDTR Kabupaten Kuantan Singingi, lahan ini berkontur perbukitan serta terdapat lembah besar dengan elevasinya lebih rendah dari trace jalan.



Gambar 2. Peta Lokasi Rencana Pembangunan LAPAS IIB di Padang Bunut

B. Lahan Hibah Pemda Kab. Kuantan Singingi Luas 8 Hektar

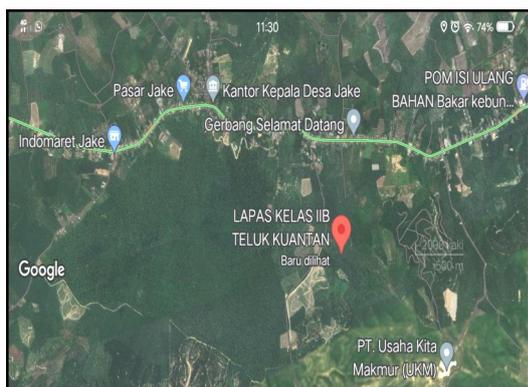
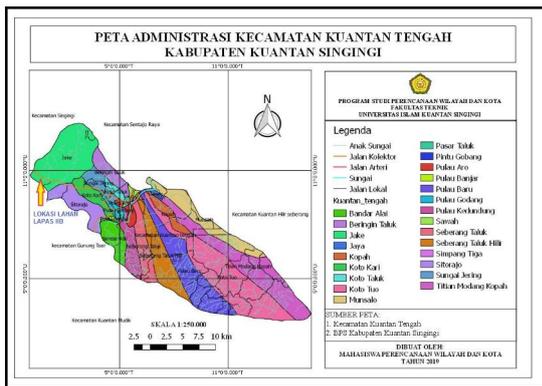
Setelah dilakukan analisa lahan hibah 2,5 hektar untuk Lapas IIB di Dusun Bunut, bahwa hasil analisa lokasi tersebut kurang layak sehingga dicari lahan hibah lainnya. Adapun lokasi baru untuk pembangunan Lembaga Pemasarakatan (Lapas) Teluk Kuantan ini didapat dilahan seluas 8 hektare berada di Desa Jake, Kecamatan Kuantan Tengah

merupakan hibah dari Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi Riau dengan titik koordinat 0°51'75'' S dan 101°04'35'' E.



Gambar 3. Tim Peneliti Survey Lokasi Rencana Pembangunan LAPAS IIB Desa Jake

Lahan hibah 8 hektare ini telah diterbitkan sertifikat tanah No. 05.14.02.12.4.00024 oleh Badan Pertanahan Kabupaten (BPN) Kuantan Singingi dan telah diserahkan kepada pihak Lembaga Pemasarakatan Kelas IIB Teluk Kuantan.



Gambar 4. Peta Lokasi Rencana Pembangunan LAPAS IIB Desa Jake

Riaueditor.com (30/1/2023) menuliskan bahwa Lembaga Pemasarakatan (Lapas) Kelas IIB Teluk Kuantan menerima hibah 8 hektar tanah untuk pembangunan Lapas Kelas II B dari Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi (Kuansing). Kepala Lapas, Bejo, melalui KPLP Aldino Oktalaverta

kepada awak media menyampaikan, bahwa untuk pembangunan Lapas baru di perkiraan menghabiskan dana sekitar Rp 100 Miliar.



Gambar 5. Lokasi Rencana Pembangunan LAPAS IIB Desa Jake

Analisa yang dilakukan bahwa untuk perencanaan pembangunan kompleks Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan kedepan dilihat dari aspek tata bangunan dan lingkungan memenuhi syarat aspek teknis bangunan gedung, dan ini perlu didesain untuk bangunan lapas jangka panjang yang dimulai dari studi kelayakan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang mengatur biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan gedung negara yang meliputi :

- a. Penyiapan lahan dalam kompleks yang meliputi pembentukan kualitas permukaan tanah atau lahan sesuai dengan rancangan, pembuatan tanda lahan, pembersihan lahan, dan pembongkaran;
- b. Pematangan lahan dalam kompleks yang meliputi:
 1. Pembuatan jalan dan jembatan;
 2. Jaringan utilitas kompleks yang meliputi:
 - a) Saluran drainase;
 - b) Air bersih;
 - c) Listrik;
 - d) Lampu penerangan luar;
 - e) Limbah kotor; dan

- f) hidran kebakaran.
- 3. Lansekap atau taman;
- 4. Pagar fungsi khusus; dan
- 5. Tempat parkir;
- c. Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan termasuk rencana induk (master plan);
- d. Penyusunan studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
- e. Penyelidikan tanah yang terperinci;
- f. Biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan untuk perjalanan dinas ke wilayah atau lokasi kegiatan yang sukar dijangkau oleh sarana transportasi
- g. Rekomendasi khusus karena sifat bangunan, lokasi atau letak bangunan, ataupun karena luas lahan;
- h. Biaya penyedia jasa studi penyusunan program pembangunan Bangunan Gedung Negara klasifikasi bangunan khusus.
- i. Biaya penyedia jasa studi penyusunan program Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang penyusunan program pembangunannya memerlukan keahlian penyedia jasa;
- j. Biaya penyedia jasa rekayasa nilai (Value Engineering), apabila satuan kerja menghendaki pelaksanaan rekayasa nilai (Value Engineering) dilakukan oleh penyedia jasa independen; dan/atau
- k. Penyusunan rencana induk (master plan) sebagai acuan pembangunan dalam suatu kawasan (lihat pasal 33 dan seterusnya).

Untuk membangun kompleks Lapas IIB Teluk Kuantan yang lebih kondusif sesuai dengan tata ruang dan tata bangunan (RTBL) Kabupaten Kuantan Singingi kedepan, pihak Lapas perlu kiranya untuk mendesain studi kelayakan perencanaan pembangunan Lapas Kelas IIB Teluk Kuantan dilahan yang berlokasi di Desa Jake Kecamatan Kuantan Tengah.

4. Kesimpulan

1. Kondisi lahan yang berlokasi di Padang Bunut Sinambek Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah dengan Sertifikat No.15 Tahun 2015 dengan luas 25.603 m² dalam keadaan terlantar dan sudah semak belukar sehingga dinilai tidak layak untuk pembangunan gedung baru Lapas IIB.
2. Lahan hibah 8 hektar yang berlokasi di Desa Jake Kecamatan Kuantan Tengah dinilai baik dan layak untuk pembangunan gedung baru Lapas IIB.

Daftar Rujukan

Badan Standarisasi Nasional (2019). Persyaratan Beton Struktural untuk Bangunan (SNI 2847 : 2019). Jakarta : yayasan badan penerbit buku.

Badan Standarisasi Nasional (2019). Ketahanan Gempa (SNI 1726 : 2019). Jakarta : yayasan badan penerbit buku.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum : 22/PRT/M/2018, Pedoman pembangunan bangunan gedung negara, Jakarta, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532).

Peraturan Pemerintah RI Nomor 31 tahun 1999 tentang Pembinaan dan Pembimbingan Warga Binaan Pemasyarakatan

Peraturan Daerah Kabupaten Kuantan Singingi No. 01 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten

<https://www.goriau.com/berita/baca/direncanakan-tahun-2024-lapas-telukkuantan-akan-dibangun-di-lahan-seluas-8-hektare.html>

<https://www.riaueditor.com/detail/Pemerintahan/bangun-lapas-baru--kalapas-teluk-kuantan-terima-hibah-8-hektar-lahan-dari-pemkab>

<https://riaukarya.com/read/detail/14207/hibah-lahan-8-hektar-pemkab-kuansing-akan-dibangun-lapas-baru>