

NOTA DINAS
No. 73 /ND/XIX.KDR.1.3/10/2014

Kepada Yth. : Pengendali Teknis Pemeriksaan Manajemen Aset
Dari : Kasubbag Hukum
Lampiran : -
Hal : Kajian Hukum atas Temuan Pemeriksaan Terkait Masalah Pengadaan Tanah
Pemerintah Kabupaten Konawe
Tempat, Tanggal : Kendari, 2 Oktober 2014

Menindaklanjuti Nota Penyampaian Pengendali Teknis Pemeriksaan Manajemen Aset pada Pemerintah Kabupaten Konawe tentang Permintaan Telaahan Hukum atas Temuan Pemeriksaan Terkait Masalah Pengadaan Tanah Pemerintah Kabupaten Konawe, kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:

A. PERMASALAHAN

1. Apakah pengadaan tanah bagi pembangunan mess Perwira Polisi termasuk dalam kategori pengadaan tanah bagi kepentingan umum?
2. Apakah NJOP dapat dipergunakan sebagai dasar penentuan harga jual beli tanah oleh instansi pemerintah?
3. Apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang merugikan keuangan negara dalam pengadaan tanah bagi pembangunan mess Perwira Polisi (Polres)?

B. ANALISA

1. Pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dengan demikian pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
2. Kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 6 UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
3. Tanah untuk kepentingan umum yang digunakan untuk pembangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UU Nomor 2 Tahun 2012 meliputi:
 - a. Pertahanan dan keamanan nasional;
 - b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Berdasarkan ketentuan di atas, kami berpendapat bahwa pembangunan mess Perwira Polisi (Polres) termasuk kategori kepentingan umum yang berkaitan dengan pertahanan dan keamanan. Pembangunan mess ini dianalogikan sebagai “dampak tidak langsung” dari pertahanan dan keamanan nasional. Dimana dengan adanya mess perwira polisi diharapkan apabila terjadi kondisi-kondisi kritis terhadap pertahanan dan keamanan negara yang membutuhkan penanganan segera, maka mobilisasi perwira polisi akan dapat dilakukan dengan sesegera mungkin.

4. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan skala kecil yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 121 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
5. Dalam menentukan standar ganti kerugian terhadap penyerahan hak atas tanah, seringkali mendasarkan pada harga sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dalam prakteknya, NJOP selalu berada di bawah harga jual tanah (harga pasar). Dalam praktek jual beli tanah, seringkali yang dijadikan dasar dalam penentuan harga jual adalah harga pasar dan inilah yang menjadi persoalan antara pemilik tanah dengan pembeli. Apakah harga ini telah sesuai dengan yang dirasakan adil bagi masyarakat. Dengan demikian NJOP bukan merupakan satu-satunya patokan dalam penentuan harga jual tanah.

6. Dalam temuan pemeriksaan masih terdapat hal-hal yang belum diungkap secara jelas oleh Tim Pemeriksa, yakni sebagai berikut:
 - a. Dalam kondisi dinyatakan "pengadaan tanah untuk mess Perwira Polisi bukan untuk kepentingan umum" namun kriteria yang digunakan oleh Tim Pemeriksa adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
 - b. Konfirmasi kepada pemilik tanah terkait besaran nominal yang diterima pada saat penyerahan hak berlangsung, apakah nilainya sesuai dengan yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli atau lebih rendah.
 - c. Konfirmasi kepada warga sekitar lokasi tanah terkait harga pasar.
 - d. Konfirmasi dengan Kelurahan atau kecamatan terkait NJOP.
 - e. Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 telah dicabut dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
 - f. Tidak diungkap mengenai letak tanah yang berdampingan, yaitu tanah milik Aswan Djufri, apakah merupakan satu hamparan atau bukan. Pasal 53 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah menyatakan bahwa "Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan satu hamparan dan satu tahun anggaran". Jika tanah milik Aswan Djufri merupakan satu hamparan maka luasnya lebih dari satu hektar, sehingga tidak masuk dalam syarat bahwa pengadaan tanah dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah.
 - g. Perlu diungkapkan pembayaran atas pembangunan tanah apakah bruto atau netto. Berdasarkan dokumen perjanjian yang diserahkan oleh Tim Pemeriksa hanya ada dua perjanjian karena hal tersebut berpengaruh kepada pembayaran PPh. Jika bruto, pemda mempunyai kewajiban untuk menagih kepada penjual atas pembayaran PPh sebesar 5% untuk disetor ke kas Negara.
 - h. Perlu diungkapkan pula hubungan antara Zainal dan Aswan Djufri terkait penjualan tanah kepada pemda. Apakah jual beli tanah terjadi antara Zainal dan Aswan Djufri sebelum tahun 2011 (sebelum sertifikat atas nama Aswan Djufri terbit) dan ada pembayaran pada saat itu atau hanya jual beli secara proforma saja, di mana Aswan Djufri menerima uang penjualan tanah dari pemda kemudian dibayarkan kepada Zainal sebesar Rp450.000.000,00.
7. Atas temuan pemeriksaan tersebut belum dapat ditentukan perbuatan melawan hukum yang berindikasi merugikan keuangan daerah. Temuan pemeriksaan hanya menginformasikan adanya perbedaan dalam penentuan harga jual tanah. Untuk menentukan ada/tidaknya perbuatan melawan hukum yang berindikasi merugikan keuangan daerah, Tim Pemeriksa perlu melakukan penelusuran dan pengujian lebih lanjut atas bukti-bukti yang diberikan serta melakukan konfirmasi kepada pihak-pihak terkait penjualan tanah tersebut.

C. KESIMPULAN

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan mess Perwira Polisi (Polres) termasuk kategori sebagai kepentingan umum yang memberikan dampak tidak langsung terhadap pertahanan dan keamanan negara.
2. NJOP bukan menjadi patokan atau acuan utama dalam menentukan harga jual tanah. NJOP merupakan alternatif dalam penentuan harga jual tanah selain harga pasar.
3. Dalam menentukan kerugian tidak bisa hanya dengan mendapatkan nilai selisih dari NJOP dan harga jual, karena harus mempertimbangkan harga pasar.
4. Dalam temuan pemeriksaan belum dapat ditentukan ada/tidaknya perbuatan melawan hukum yang berindikasi merugikan keuangan daerah sebesar Rp736.680.000,00, masih harus dilakukan penelusuran lebih lanjut untuk menentukan nilai kerugian daerah yang terjadi.

Demikian kajian hukum ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kasubbag Hukum,



Niniek Anjarwati
NIP 19700808 199903 2 005



BUPATI BUTON
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON
NOMOR 4 TAHUN 2014

TENTANG

PERUBAHAN NAMA KELURAHAN WAGOLA
MENJADI KELURAHAN HOLIMOMBO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUTON,

Menimbang :

- a. bahwa dengan memperhatikan usul masyarakat Kelurahan Wagola Kecamatan Pasarwajo mengenai perubahan nama kelurahan yang didasarkan pada latar belakang sejarah, budaya, dan adat istiadat masyarakat setempat, maka untuk kelancaran dan tertibnya penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan kemasyarakatan di kelurahan tersebut, perlu dilakukan perubahan nama Kelurahan Wagola menjadi Kelurahan Holimombo;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Nama Kelurahan Wagola Menjadi Kelurahan Holimombo Kecamatan Pasarwajo;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5233);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 73 tentang Kelurahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4588);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2006 tentang Pembentukan, Penghapusan, Penggabungan Desa dan Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 31 Tahun 2006 tentang Pembentukan, Penghapusan, dan Penggabungan Kelurahan;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
11. Peraturan Daerah Kabupaten buton Nomor 29 Tahun 2006 tentang Perubahan Status Desa Wagola Menjadi Kelurahan Wagola Kecamatan Pasarwajo (Lembaran Daerah Kabupaten Buton Tahun 2006 Nomor 29);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Buton Nomor 5 Tahun 2011 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan (Lembaran Daerah Kabupaten Buton Tahun 2011 Nomor 5);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BUTON

dan

BUPATI BUTON

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN NAMA KELURAHAN WAGOLA MENJADI KELURAHAN HOLIMOMBO KECAMATAN PASARWAJO.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Buton.
2. Bupati adalah Bupati Buton.
3. Gubernur adalah Gubernur Provinsi Sulawesi Tenggara.
4. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Kecamatan adalah Kecamatan Pasarwajo yang merupakan wilayah kerja camat sebagai perangkat daerah Kabupaten Buton.
6. Kelurahan adalah Kelurahan Wagola yang kemudian diubah namanya menjadi Kelurahan Holimombo yang merupakan wilayah kerja lurah sebagai perangkat Daerah Kabupaten Buton dalam wilayah kerja Kecamatan.
7. Pemerintah Kelurahan adalah Lurah dan Perangkat Kelurahan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan kelurahan.
8. Lurah adalah Kepala Kelurahan.
9. Perangkat Kelurahan adalah Sekretaris Lurah dan Kepala Seksi serta perangkat lainnya yang ada di Kantor Kelurahan.
10. Lembaga Pemberdayaan Masyarakat adalah Lembaga Pemberdayaan Masyarakat yang ada di Kelurahan.

BAB II
PERUBAHAN NAMA KELURAHAN

Pasal 2

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, Kelurahan Wagola yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Buton Nomor 29 Tahun 2006 diubah namanya menjadi Kelurahan Holimombo Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton.

BAB III
CAKUPAN WILAYAH DAN PUSAT PEMERINTAHAN KELURAHAN

Pasal 3

- (1) Cakupan Wilayah Kelurahan Holimombo terdiri atas:
 - a. Lingkungan Berese;
 - b. Lingkungan Wagola;
 - c. Lingkungan Lasingga; dan
 - d. Lingkungan Liwu.
- (2) Pusat Pemerintahan Kelurahan Holimombo berkedudukan di Lingkungan Lasingga.

BAB IV
LUAS DAN BATAS WILAYAH KELURAHAN

Pasal 4

- (1) Luas wilayah Kelurahan Holimombo adalah luas seluruh wilayah Kelurahan Wagola.
- (2) Kelurahan Holimombo mempunyai batas-batas sebagai berikut:
 - a. sebelah Utara berbatasan dengan Teluk Pasarwajo;
 - b. sebelah Timur berbatasan dengan Desa Dongkala;
 - c. sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Holimombo Jaya; dan
 - d. sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Takimpo.
- (3) Batas-batas sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dituangkan dalam peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (4) Penetapan luas dan batas wilayah Kelurahan Holimombo secara pasti dilapangan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 5

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Kepala Kelurahan, Perangkat Kelurahan, serta Anggota Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan Wagola diubah menjadi Kepala Kelurahan, Perangkat Kelurahan dan Anggota Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan Holimombo.

- b. Kekayaan atau aset Kelurahan Wagola menjadi kekayaan atau aset Kelurahan Holimombo.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 6

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Buton.

Ditetapkan di Pasarwajo
pada tanggal 14 Juli 2014

BUPATI BUTON,

ttd

SAMSU UMAR ABDUL SAMIUN

Diundangkan di Pasarwajo
pada tanggal 15 Juli 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN,

ttd

dr. H. ZUHUDDIN KASIM, MM
Pembina Utama Madya, IV/d
Nip. 19600917 198902 1 001

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BUTON TAHUN 2014 NOMOR 88

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON PROVINSI SULAWESI
TENGGARA : 4 /2014

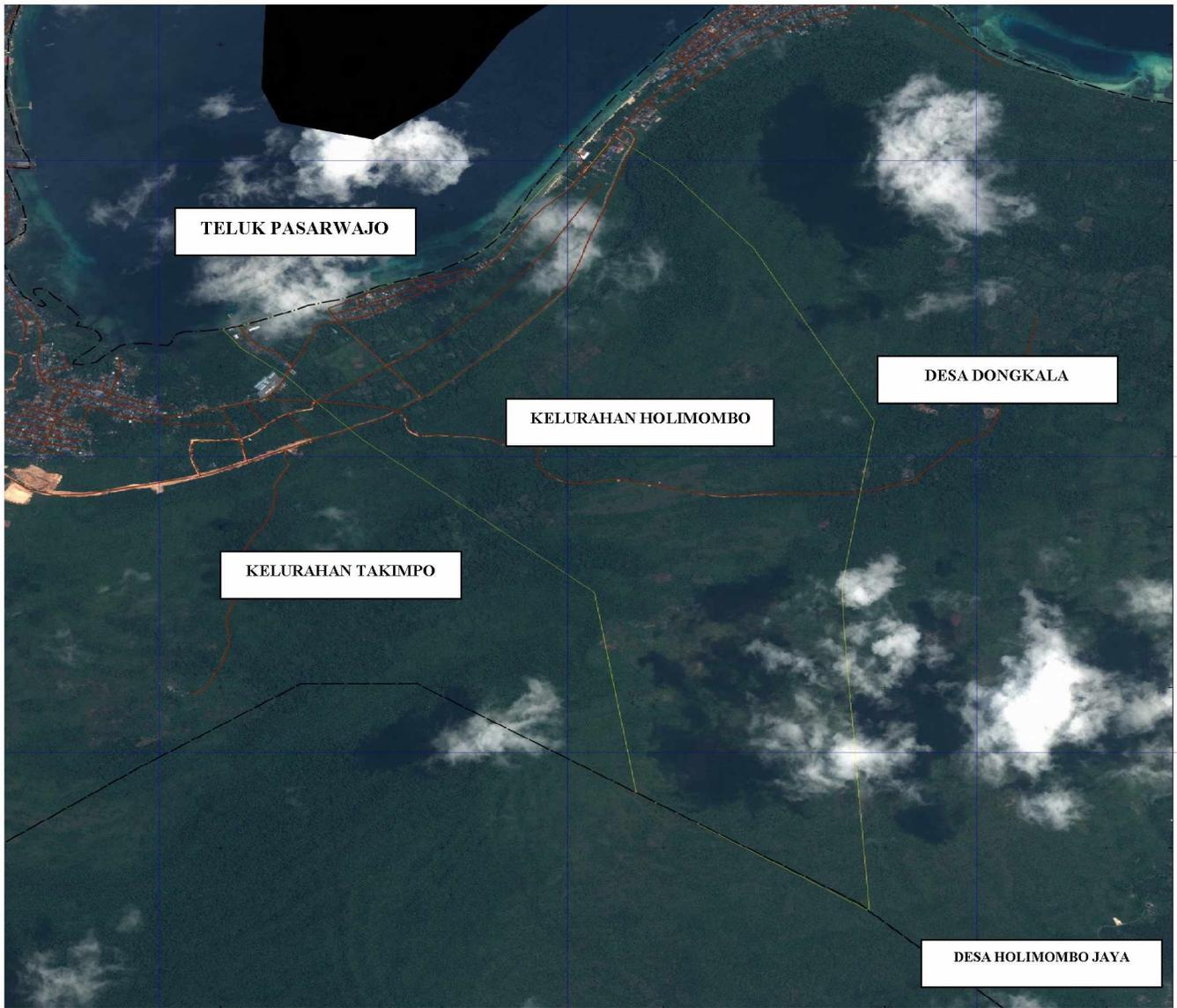
LAMPIRAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BUTON

NOMOR : 4 TAHUN 2014

TANGGAL : 14 JULI 2014

TENTANG : PERUBAHAN NAMA KELURAHAN WAGOLA
MENJADI KELURAHAN HOLIMOMBO

PETA ADMINISTRASI KELURAHAN HOLIMOMBO



 EMERINTAH KABUPATEN BUTON	 SKALA 1:10.000 	PETA ADMINISTRASI KELURAHAN WAGOLA		Mengetahui:					
		KETERANGAN — Jalan - - - Batas kecamatan  Batas Desa/Kelurahan		INDEKS KEC. DAN KOTA PASARWAJO 	BUPATI BUTON, SAMSU UMAR ABDUL SAMIUN				
USULAN PERUBAHAN NAMA KELURAHAN WAGOLA MENJADI KELURAHAN HOLIMOMBO TAHUN 2013	Proyeksi : Transverse Mercator Sistem Grid : Grid Geografi dan UTM Datum : WGS 1984 Zona 51S	Wilayah yang dipetakan 		USMAN, S.J					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No. Gbr</th> <th>Kode Gbr</th> <th>Jml. Lbr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	No. Gbr	Kode Gbr	Jml. Lbr				Sumber Peta: 1. Peta Citra Wordview Tahun 2011 2. Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Pasarewajo Tahun 2012 - 2032	
No. Gbr	Kode Gbr	Jml. Lbr							

PERUBAHAN NAMA KELURAHAN
WAGOLA MENJADI KELURAHAN
HOLIMOMBO

TAHUN 2013

BUPATI BUTON,

ttd

SAMSU UMAR ABDUL SAMIUN