



PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA SEKRETARIS DAERAH

Jl. A. Yani (Jalur Dua) Sungailiat, 33215, Telp (0717) 93792 Fax (0717) 92534

TELAAHAN STAF

Kepada : Bupati Bangka
Dari : Kabag Hukum dan HAM Setda Kabupaten Bangka
Tanggal : 24 Desember 2025
Nomor : 180-000/323/SETDA/III/2025
Sifat : penting
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : Tanggapan terhadap tukar menukar tanah kas desa bagi Pembangunan untuk kepentingan umum pada Pemerintah Desa Balunijuk Kecamatan Merawang Kabupaten Bangka Tahun 2025.

I. Persoalan

Adanya permohonan rencana tukar menukar tanah kas desa bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang disampaikan Pemerintah Desa Balunijuk kepada Bupati Bangka berdasarkan Surat Nomor : 503/1652/19.01.03.2002/2025 tanggal 11 Desember 2025, Perihal : Permohonan Penyampaian Tukar Menukar Tanah Kas Desa bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana peralihan aset tersebut untuk pembangunan kantor Desa Balunijuk. Terhadap permohonan rencana tukar menukar ini, Bupati Bangka meminta dilakukan telaahan dan mempelajari permohonan dimaksud sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan surat Pemerintah Desa Balunijuk tersebut perlu adanya kejelasan maksud dan tujuan yang diinginkan oleh Pemerintah Desa Balunijuk pada posisi ranah kewenangan bupati dalam proses rencana tukar menukar tanah kas desa tersebut. Selain itu, perlu dicermati terkait rencana tukar menukar tanah kas desa dimaksud yang dilakukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum

II. Pra Anggapan

Terhadap permohonan rencana tukar menukar tanah kas desa yang disampaikan oleh Pemerintah Desa Balunijuk kepada Bupati Bangka berdasarkan Surat Nomor : 503/1652/19.01.03.2002/2025 tanggal 11 Desember 2025 dilakukan dengan pertimbangan untuk pembangunan kantor Desa Balunijuk. Permohonan Pemerintah Desa Balunijuk untuk rencana tukar menukar tanah kas desa tersebut, yang didasarkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

III. Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024;
2. Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bangka di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2019;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024.

IV. Fakta -Fakta yang Mempengaruhi

1. bahwa Pemerintah Desa Balunijuk bersama BPD Balunijuk sudah melaksanakan musyawarah desa mengenai peralihan aset desa untuk pembangunan kantor Desa Balunijuk pada hari Rabu tanggal 19 November 2025, tempat : Kantor Desa Balunijuk yang dihadiri oleh Kepala Desa Balunijuk, perangkat desa, RT, Ketua BPD dan anggota BPD. dengan hasil rapat dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah Desa (MUSDES) Nomor : 140/012/19.01.03.2002/2025, tanggal 19 Desember 2025, dengan hasil sebagai berikut :
 - a. peserta musyawarah sepakat untuk pembangunan kantor desa baru;
 - b. peserta musyawarah sepakat peralihan aset desa berupa lahan di JL. Len. Listrik menuju jerambah gantung;
 - c. peserta musyawarah sepakat akan dilakukan MUSDESUS untuk menindaklanjuti rencana peralihan aset desa untuk pembangunan kantor Desa Balunijuk dan berkoordinasi dengan DINPEMDES Kabupaten Bangka mengenai hal tersebut.
2. bahwa selanjutnya juga sudah dilaksanakan Musyawarah Desa Khusus (MUSDESUS) mengenai peralihan aset desa untuk pembangunan kantor Desa Balunijuk pada hari Kamis tanggal 04 Desember 2025, tempat : Balai Desa Masjid Al-fath yang dihadiri oleh Kepala Desa Balunijuk, perangkat desa, RT, Kadus, Ketua BPD, anggota BPD, tokoh agama, tokoh masyarakat, tokoh pemuda, FKPM, Bhabinsa, Bhabinkamtipmas, LPM, Linmas, Kopdes Merah Putih, anggota Majelis Taqlim, kader posyandu dan PKK, dengan hasil rapat dituangkan dalam berita acara Musyawarah Desa Khusus (MUSDESUS) Nomor : 140/...../19.01.03.2002/2025 mengenai Peralihan Aset Desa untuk Pembangunan Kantor Desa Balunijuk, tanggal 04 Desember 2025, dengan hasil rapat sebagai berikut :
 - a. peserta rapat sepakat untuk peralihan aset desa berupa lahan yang ada di Jalan Len Listrik jerambah gantung untuk pembangunan kantor desa;
 - b. peserta musyawarah sepakat ada 3 (tiga) opsi untuk peralihan aset desa :
 - 1) lahan di daerah Jalan Len Listrik;
 - 2) lahan di daerah Air Papan;
 - 3) lapangan bola.
 - c. peserta musyawarah sepakat akan mengadakan musyawarah berikutnya untuk membahas mengenai lahan pengganti untuk aset desa/pembangunan kantor desa.
3. bahwa tanah kas desa yang akan dilepas sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2, berupa tanah kas desa dengan luas 21.858 M²

yang berlokasi di. Jl. Len Listrik menuju jerambah gantung, Nomor Surat : 001/KD/SK/02/2015, harga per meter Rp. 50.000,00 dengan jumlah total Rp. 1.092.900.000,00.

4. bahwa dalam rencana tukar menukar tersebut di atas, terdapat beberapa alternatif objek tanah pengganti/yang akan ditukarkan, yakni sebanyak 5 (lima) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut :

NO	SUBJEK HAK	LUAS (M ²)	LOKASI TANAH	NAMA PEMILIK	HARGA PERMETER (Rp.)	JUMLAH TOTAL (Rp.)
1.	Tanah milik pribadi	21.000	Jl. Gang Pamsimas RT.007 Dusun III Desa Balunjuk	Desiana	32.500	682.500.000
2.	Tanah milik pribadi	13.000	Jl. Balunjuk Jada Bahrin RT.006 Dusun III Desa Balunjuk	Zarman	55.000	715.000.000
3.	Tanah milik pribadi	4.200	JL. PNPM RT.002 Dusun I Desa Balunjuk	H.J.Rohmah	125.000	525.000.000
4.	Tanah milik pribadi	3.500	Jalan Usaha Tani RT.003 Dusun I Desa Balunjuk	Pranoto	115.000	402.500.000
5.	Tanah milik pribadi	2.600	Jl. PNPM RT 005 Dusun II Desa Balunjuk	Bustami Rahman	308.000	800.800.000

V. ANALISIS

1. bahwa regulasi teknis terkait ketentuan tukar menukar (**Ruislag**) barang milik desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024, dimana dalam peraturan tersebut mengatur bahwa salah satu pemindahtanganan aset desa adalah dalam bentuk tukar menukar berupa tanah dan/atau bangunan, serta selain tanah dan/atau bangunan berupa peralatan dan mesin aset tetap lainnya, dan bongkaran bangunan;
2. bahwa dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud pada angka 1, pemindahtanganan aset desa berupa tanah desa melalui tukar menukar, terdiri dari :
 - a. untuk proyek strategis Nasional;
 - b. untuk kepentingan umum;
 - c. untuk bukan kepentingan umum; dan
 - d. untuk kepentingan Desa.
3. bahwa tukar menukar aset desa berupa tanah desa untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf b, dilakukan dengan ketentuan bahwa kebutuhan tukar menukar tanah berada pada instansi yang memerlukan tanah yang

wilayah kerja pembangunan bagi kepentingan umum termuat dalam penetapan lokasi dari gubernur atau bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Artinya inisiasi kebutuhan akan tukar menukar tidak berada pada keinginan dari pemerintah desa, sehingga terhadap rencana tukar menukar tanah kas desa yang disampaikan oleh Pemerintah Desa Balunijk kepada Bupati Bangka dengan didasarkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak tepat.

4. bahwa jika mempedomani ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 2, tukar menukar aset desa berupa tanah desa yang disampaikan Pemerintah Desa Balunijk ini **lebih tepat dalam bentuk tukar menukar untuk kepentingan desa, dimana tukar menukar dilaksanakan dalam rangka pembangunan desa yang merupakan kewenangan desa, yang salah satunya untuk bangunan kantor desa.**
5. bahwa tukar menukar tanah desa untuk kepentingan desa sebagaimana dimaksud pada angka 4 dapat dilakukan dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang wilayah, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa, dan Rencana Kerja Pemerintah Desa. Kepala Desa menyampaikan permohonan persetujuan tukar menukar tanah kas Desa kepada bupati melalui camat dengan melampirkan berita acara musyawarah desa, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa, dan Rencana Kerja Pemerintah Desa tersebut.
6. tukar menukar tanah desa dilakukan dengan ketentuan :
 - a. pemerintah desa memerlukan tanah untuk pembangunan kepentingan desa sesuai kewenangan desa;
 - b. **terdapat besaran ganti rugi sesuai kesepakatan dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai yang bersifat final dan mengikat;**
 - c. disetujui dalam musyawarah desa dan ditetapkan dengan Peraturan Desa setelah mendapat persetujuan bupati;
 - d. tanah pengganti berlokasi di desa setempat;
 - e. pembiayaan tukar menukar sampai dengan penyelesaian sertifikat tanah pengganti menjadi tanggungjawab pemerintah desa; dan
 - f. pembangunan untuk kepentingan desa dilaksanakan paling lama pada tahun anggaran berikutnya.

VI. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. pada prinsipnya, rencana tukar menukar aset desa yang dimohonkan oleh Pemerintah Desa Balunijk kepada Bupati Bangka berdasarkan Surat Nomor : 503/1652/19.01.03.2002/2025 tanggal 11 Desember 2025 dimungkinkan untuk dilaksanakan sepanjang mempedomani ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024, terhadap rencana tukar menukar tanah kas desa yang disampaikan oleh Pemerintah Desa Balunijk kepada Bupati Bangka berdasarkan Surat Nomor : 503/1652/19.01.03.2002/2025 tanggal 11 Desember 2025 **dengan didasarkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak tepat, dimana tukar menukar tersebut dilaksanakan dalam rangka pembangunan desa yang merupakan kewenangan desa yang salah**

- satunya untuk bangunan kantor desa, sehingga tukar menukar yang tepat adalah dalam bentuk tukar menukar untuk kepentingan desa;**
3. permohonan rencana tukar menukar aset desa yang disampaikan oleh Pemerintah Desa Balunijuk kepada Bupati Bangka seharusnya sudah bersifat final, yakni telah dilakukan perhitungan oleh tenaga penilai yang menentukan nilai wajar terhadap besaran ganti rugi sesuai kesepakatan para pihak dalam tukar menukar aset desa; dan
 4. dengan adanya kekeliruan dalam menentukan bentuk rencana tukar menukar sebagaimana dimaksud pada angka 2, maka permohonan pelaksanaan tukar menukar tersebut belum bisa diproses lebih lanjut, karena terdapat persyaratan/mekanisme yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebagai bahan/dokumen dukung yang diperlukan dalam proses verifikasi yang akan dilakukan oleh tim kajian yang akan dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati Bangka.

VII. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka bersama ini kami sampaikan saran sebagai berikut :

- a. agar Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Bangka menyampaikan secara tertulis (surat) ke Pemerintah Desa Balunijuk dan BPD Balunijuk Kecamatan Merawang Kabupaten Bangka untuk memperbaiki permohonan dan melengkapi dokumen persyaratan terhadap rencana tukar menukar aset desa berupa tanah desa secara jelas, sesuai dengan bentuk tukar menukar berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. agar Pemerintah Desa dan BPD sebagaimana dimaksud pada angka 1 mencermati ketentuan persyaratan/mekanisme yang harus dipenuhi dalam rangka pelaksanaan tukar menukar aset desa, antara lain bahan/dokumen dukung yang diperlukan dalam proses verifikasi yang akan dilakukan oleh tim kajian, khususnya terkait dokumen perhitungan oleh tenaga penilai yang menentukan nilai wajar terhadap besaran ganti rugi sesuai kesepakatan para pihak dalam tukar menukar aset desa, serta persyaratan lainnya.

Demikian telaahan staf ini disampaikan, selanjutnya mohon arahan dan petunjuk lebih lanjut, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

**KABAG. HUKUM DAN HAM
SEKRETARIAT DAERAH,**


**SRI ELLY SAFITRI, S.H.
PEMBINA TK.I
NIP. 19741008 200501 2 007**