

PEMBANGUNAN MALL TATURA PALU DIMULAI



Sumber:<https://indoplaces.com>

Pembangunan kembali pusat perbelanjaan modern Mall Tatura Palu, Sulawesi Tengah, pascabencana oleh PT Citra Nuansa Elok, selaku Badan Usaha Milik Daerah Kota Palu mulai dilakukan dan diestimasi akan menyerap dana sebesar Rp325 miliar.

Direktur Utama Citra Nuansa Elok (CNE) Mohammad Sandiri usai peletakan batu pertama pembangunan kembali Mall Tatura, di Palu, Kamis, mengatakan sumber pembiayaan pembangunan konstruksi pusat perbelanjaan itu diambil dari klaim asuransi dan pinjaman perbankan. "Sumber dana klaim asuransi sebesar Rp86 miliar lebih di tambah pembiayaan perbankan sekitar Rp250 miliar. Pengembalian pinjaman enam sampai 10 tahun ke depan," ungkap Sandiri.

Mall Tatura merupakan pusat perbelanjaan modern pertama dibangun pada 2006 terdiri dari empat lantai, namun saat peristiwa gempa, tsunami dan likuefaksi yang memporakporandakan Kota Palu, Kabupaten Sigi dan Donggala mall itu roboh.

Tahun ini, Mall Tatura yang dikelola PT CNE sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemkot Palu dibangun kembali di lokasi yang sama dengan desain lebih elegan dan konstruksi ramah gempa.

Pembangunan gedung rencananya tujuh lantai untuk kegiatan perdagangan dan dua lantai bawah untuk ruang parkir. "98 persen saham Mall Tatura adalah milik Pemkot Palu. Setelah melalui penelitian oleh konsultan bahwa mall ini layak dibangun kembali," ujar Sandiri.

Sumber Berita:

1. <https://paluekspres.fajar.co.id> "*Hari Ini Pembangunan New Tatura Mall Dimulai*", Rabu, 19 Februari 2020.
2. <https://sulteng.antaranews.com>, "*Pembangunan Mall Tatura Palu Dimulai*", Kamis, 20 Februari 2020.
3. <https://sulteng.antaranews.com>, "*Citra Nuansa Elok Investasikan Rp325 Miliar Bangun Kembali Mall Tatura*", Kamis, 20 Februari 2020.

Catatan:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah
 - a. Pasal 19

- (1) Sumber modal BUMD terdiri atas: a. penyertaan modal Daerah; b. pinjaman; c. hibah; dan d. sumber modal lainnya.
 - (2) Penyertaan modal Daerah dapat bersumber dari: a. APBD; dan/atau b. konversi dari pinjaman.
 - (3) Pinjaman dapat bersumber dari: a. Daerah; b. BUMD lainnya; dan/atau c. sumber lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Pasal 26
- (1) BUMD dapat melakukan pinjaman sesuai dengan kelaziman dalam dunia usaha.
 - (2) Ketentuan mengenai penerimaan pinjaman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pasal 95
- (1) BUMD dapat melakukan pinjaman dari lembaga keuangan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan sumber dana lainnya dari dalam negeri untuk pengembangan usaha dan investasi.
 - (2) Dalam hal pinjaman mempersyaratkan jaminan, aset BUMD yang berasal dari hasil usaha BUMD dapat dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.
 - (3) Dalam hal BUMD melakukan pinjaman kepada Pemerintah Daerah, tidak dipersyaratkan jaminan.

2. Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 6 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

a. Pasal 5

Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, wilayah kerawanan bencana, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan:

- 1) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
- 2) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara;
- 3) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah;
- 4) Klasifikasi kerawanan bencana, terdiri dari:
 - a) Tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
 - b) Tingkat zonasi kerawanan banjir yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang; dan
 - c) Tingkat zonasi potensi longsor yang ditetapkan oleh instansi pemerintah;
- 5) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi: bangunan gedung di lokasi kepadatan tinggi, bangunan gedung di lokasi kepadatan sedang, dan bangunan gedung di lokasi kepadatan rendah atau renggang;
- 6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah;
- 7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan;
- 8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat penerapan persyaratan yang harus dipenuhi sesuai fungsinya yakni bangunan hunian biasa, bangunan hunian campuran, bangunan perkantoran, bangunan pendidikan, bangunan perdagangan, bangunan penyimpanan/gudang, bangunan industri/pabrik, dan bangunan sosial;
- 9) Klasifikasi letaknya menurut jalan adalah:
 - a) Bangunan di tepi jalan Arteri;
 - b) Bangunan di tepi jalan Kolektor;

- c) Bangunan di tepi jalan lokal (antar lingkungan);
 - d) Bangunan di tepi jalan lingkungan;
 - e) Bangunan di tepi jalan lorong dan gang; dan
 - f) Bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan;
- 10) Menurut luasnya, bangunan di Kota Palu diklasifikasikan sebagai berikut:
- a) Bangunan dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b) Bangunan dengan luas 100 - 250 m²;
 - c) Bangunan dengan luas 251 - 500 m²;
 - d) Bangunan dengan luas 501 - 1000 m²; dan
 - e) Bangunan dengan luas diatas 1000 m².
- b. Pasal 6
- Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah maupun Rencana Rinci Tata Ruang.
- 1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan (IMB); dan
 - 2) Pemerintah Kota menetapkan standar, fungsi, persyaratan keamanan dan klasifikasi bangunan gedung kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara pada Pasal 24 menyatakan bahwa:
- (1) Pemerintah dapat memberikan pinjaman/hibah/penyertaan modal kepada dan menerima pinjaman/hibah dari perusahaan negara/daerah.
 - (2) Pemberian pinjaman/hibah/penyertaan modal dan penerimaan pinjaman/hibah terlebih dahulu ditetapkan dalam APBN/APBD.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara
- a. Pasal 1 angka 13
- Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
- b. Pasal 102
- (1) BGS/BSG dilakukan dengan pertimbangan:
 - a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
 - b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
 - (2) Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan BGS/BSG harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Republik Indonesia.
 - (3) Biaya persiapan BGS/BSG yang dikeluarkan Pengelola Barang atau Pengguna Barang sampai dengan penunjukan mitra BGS/BSG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
 - (4) Biaya persiapan BGS/BSG yang terjadi setelah ditetapkannya mitra BGS/BSG dibebankan pada mitra BGS/BSG.

- (5) Penerimaan BGS/BSG merupakan penerimaan Negara yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Negara.
- (6) Penetapan status penggunaan hasil dari pelaksanaan BGS/BSG dilakukan setelah objek dan/atau hasil BGS/BSG diserahkan kepada Pengelola Barang.
- (7) Besarnya bagian objek BGS/BSG yang digunakan untuk tugas dan fungsi ditetapkan oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang.
- (8) Mitra BGS/BSG yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:
 - a. wajib membayar kontribusi tahunan ke rekening Kas Umum Negara setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
 - b. wajib memelihara objek BGS/BSG; dan
 - c. dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
 - 1. tanah yang menjadi objek BGS/BSG;
 - 2. hasil BGS yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Daerah; dan/atau
 - 3. hasil BSG.
- c. Pasal 103
 - (1) Pihak yang dapat melakukan BGS/BSG adalah Pengelola Barang.
 - (2) Pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG meliputi:
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. Badan Usaha Milik Daerah;
 - c. Swasta kecuali perorangan; dan/atau
 - d. Badan Hukum lainnya.
- d. Pasal 105
 - (1) Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BGS/BSG merupakan hasil BGS/BSG.
 - (2) Sarana dan fasilitas hasil BGS/BSG antara lain:
 - a. peralatan dan mesin;
 - b. jalan, irigasi, dan jaringan;
 - c. aset tetap lainnya; dan
 - d. aset lainnya.
 - (3) Gedung, bangunan, sarana dan fasilitas menjadi BMN sejak diserahkan kepada pemerintah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.
- e. Pasal 112
 - (1) Pelaksanaan BGS/BSG dituangkan dalam perjanjian.
 - (2) Perjanjian ditandatangani antara Pengelola Barang dengan mitra BGS/BSG.
 - (3) Perjanjian sekurang-kurangnya memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - c. objek BGS/BSG;
 - d. hasil BGS/BSG;
 - e. peruntukan BGS/BSG;
 - f. jangka waktu BGS/BSG;
 - g. besaran kontribusi tahunan serta mekanisme pembayarannya;
 - h. besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi Pengelola Barang/Pengguna Barang;
 - i. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - j. ketentuan mengenai berakhirnya BGS/BSG;

- k. sanksi; dan
 - l. penyelesaian perselisihan.
- (4) Perjanjian BGS/BSG dituangkan dalam bentuk Akta Notariil.
 - (5) Penandatanganan perjanjian BGS/BSG dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama kepada Pengelola Barang.
 - (6) Bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian BGS/BSG.
 - (7) Perubahan kepemilikan atas mitra BGS/BSG dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan BGS/BSG.
 - (8) Perubahan materi perjanjian BGS/BSG harus mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.
5. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Perlindungan Asuransi Barang Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah
- a. Pertama:

Barang milik/dikuasai Pemerintah Daerah yang berisiko besar dan mengakibatkan kerugian daerah, dapat diasuransikan pada perusahaan asuransi sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan kemampuan keuangan daerah.
 - b. Kedua:

Pengasuransian barang sebagaimana dimaksud dalam Diktum Pertama dilengkapi dengan: a. nama barang; b. data barang; c. nilai barang; d. besarnya premi asuransi tiap barang; dan e. data lain yang diperlukan.