



KAJIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR  
MENUKAR ASET TANAH DAN BANGUNAN NEGARA  
ANTARA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM  
DENGAN PT. RUKUN MAKMUR INDAH  
DI JAKARTA

**S K R I P S I**



Oleh	No. Induk	01 FEB 2002	Klass
	KLASIR / PENYALIN	0266	34602
			YUD
			k

Roni Dratomo Yudistian

NIM : 960710101075

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2002

**KAJIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR  
MENUKAR ASET TANAH DAN BANGUNAN NEGARA  
ANTARA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM  
DENGAN PT. RUKUN MAKMUR INDAH  
DI JAKARTA**

**KAJIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR  
MENUKAR ASET TANAH DAN BANGUNAN NEGARA  
ANTARA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM  
DENGAN PT. RUKUN MAKMUR INDAH  
DI JAKARTA**

Oleh :

**RONI PRATOMO YUDISTIAN**  
NIM. 960710101075

Pembimbing :

**KUSMONO, S.H.,M.M.**  
NIP. 130 161 942

Pembantu Pembimbing :

**KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.**  
NIP. 130 808 985

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2002**

## MOTTO

*“ Apabila anda berusaha dengan sebaik-baiknya, maka hasil terbaik yang anda dapatkan adalah cukup memuaskan “*

*(Thomas Edward Yorke, Optimistic Kid A : 2000)*



## PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Skripsi Ini Kepada :

1. Ayahku, Subiyantoro Dibyosumarko, terima kasih atas bantuan dan semangat yang diberikan
2. Ibuku, Sudarmini, untuk semua saran, bimbingan dan nasehatnya
3. Almamaterku UNIVERSITAS JEMBER yang tercinta
4. Agama, nusa dan bangsa

## PERSETUJUAN


Dipertahankan dihadapan panitia penguji :

Hari : Kamis  
Tanggal : 31  
Bulan : Januari  
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

### Panitia Penguji

Ketua

  
**ANTONIUS SULARSO, S.H.,M.H.**  
NIP. 130 889 546

Sekretaris

  
**HJ. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.**  
NIP. 131 276 661

### Anggota Panitia Penguji

1. **KUSMONO, S.H.,M.M.**  
NIP. 130 161 942

  
(.....)

2. **KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.**  
NIP. 130 808 985

  
(.....)

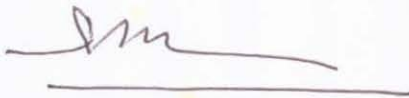
**PENGESAHAN**

**KAJIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR  
MENUKAR ASET TANAH DAN BANGUNAN NEGARA  
ANTARA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM  
DENGAN PT. RUKUN MAKMUR INDAH  
DI JAKARTA**

Oleh :

**RONI PRATOMO YUDISTIAN**  
**NIM. 960710101075**

Pembimbing



**KUSMONO, S.H., M.M.**  
**NIP. 130 161 942**

Pembantu Pembimbing



**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 130 808 985**

Mengesahkan,

Departemen Pendidikan Nasional

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan



**SOEWONDHO, S.H., M.S.**  
**NIP. 130 879 632**

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT. Atas limpahan rahmat dan hidayahnya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“KAJIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR MENUKAR ASET TANAH DAN BANGUNAN NEGARA ANTARA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DENGAN PT. RUKUN MAKMUR INDAH DI JAKARTA”**, yang diajukan guna melengkapi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan dan bimbingan yang tulus dari semua pihak. Oleh karena itu lewat penyusunan skripsi ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Kusmono, S.H.,M.M., selaku Pembimbing yang dengan tekun dan sabar meluangkan waktunya, tenaga dan pikiran untuk memberikan petunjuk-petunjuk dan saran-saran dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U., selaku Pembantu Pembimbing yang dengan tekun dan sabar meluangkan waktunya, tenaga dan pikiran untuk memberikan petunjuk-petunjuk dan saran-saran dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Antonius Sularso, S.H.,M.H., selaku Ketua Penguji dan yang telah memberikan saran, koreksi dan perhatian dalam perbaikan skripsi ini.
4. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., selaku Sekretaris Penguji dan yang telah memberikan saran, koreksi dan perhatian dalam perbaikan skripsi ini.
5. Bapak Soewondho, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Simatupang, S.H., selaku Kepala Bagian Bantuan Hukum Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah yang telah membantu saya dalam pelaksanaan questioner dan memberikan data-data yang diperlukan untuk kelancaran penulisan skripsi ini.
7. Bapak Margono, selaku Kepala Seksi Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia yang telah membantu saya dalam memberikan data-data serta wawancara yang sangat detail.



8. Adikku Romi Tograt Madyasto dan Gayatri Adityawardhani serta pacarnya Abadi yang telah membantu saya menyediakan software Microsoft Windows ME 2000 (Kalau bisa Microsoft Windows XP 2001) yang canggih dalam penyusunan skripsi ini. Thanks Dek.
9. Komunitas Alternative Jember (MULTIVER) atas partisipasinya dalam mengisi kehidupan saya di Jember.
10. Kekasihku Nurie (FKIP 97) yang telah mendorong dan memberikan semangat hidup, menghibur saya, memberikan cinta pada saat keadaan sulit, dan membantu saya dalam penyusunan skripsi ini. Saya cinta kamu Nur.
11. Rekan-rekan Angkatan 1996 : Keris Dadang Jhon, Yudo, Fahmi Al Musawah, Pawuriang, Sunarto, Plopor Kemping Kusumo, Afid Bustomi, KUSDARYANTO, serta rekan-rekan lainnya yang tidak dapat disebutkan disini.
12. Anak-anak Bahana Justitia Fakultas Hukum UNEJ atas dorongan semangat dan membekali saya dalam dunia entertainment dan show bisnis.
13. Teman-teman kost-kost-an Putra Yudha (khususnya anak atas) dan Hehen Mujiharnowo atas teman curhatnya.
14. Thomas Edward Yorke, Jonathan Richard Guy Greenwood, Colin Charles Greenwood, Edward John O'Brien, dan Philip James Selway atas bantuan, idealisme, moril, spirituil, hiburan serta inspirasi yang terus mengilhami saya dalam kehidupan.
15. Eddie Vedder, Kurt Donald Cobain, Bono, Billy Corgan, Dave Evans atas terjemahannya dalam literatur yang saya perlukan dalam skripsi ini.
16. Pearl Jam, Radiohead, Nirvana, U2, Linkin Park, Coldplay, atas hiburannya di MP3 pada saat saya menyelesaikan skripsi ini.
17. Serta kepada pihak yang telah membantu baik moril maupun materiil bagi terselesainya penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan oleh pihak yang memerlukan.





2.1.2	Fakta mengenai prosedur / tatacara tukar menukar .....	10
2.2	Dasar Hukum .....	11
2.2.1	Bersifat Umum .....	11
2.2.2	Bersifat Khusus.....	13
2.3	Landasan Teori .....	16
2.3.1	Pengertian perjanjian tukar menukar .....	16
2.3.2	Pengertian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	18
2.3.3	Pengertian wanprestasi (cidra janji) .....	18
III PEMBAHASAN .....		20
3.1	Syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	20
3.1.1	Syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	20
3.1.2	Syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	24
3.2	Pelaksanaan perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	25
3.2.1	Peraturan yang ada sebagai acuan .....	25
3.2.2	Tugas dan kewajiban masing-masing pihak ....	27
3.2.3	Pengawasan / Tim Pengawas .....	28
3.2.4	Waktu mulai dan selesainya pelaksanaan pembangunan bangunan pengganti .....	29
3.2.5	Kriteria bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti .....	29
3.2.6	Jangka waktu perjanjian tukar menukar .....	29
3.3	Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara dan cara penyelesaiannya .....	31

3.3.1	Akibat hukum jika terjadi wanprestasi .....	31
3.3.2	Pembagian 2 hal pokok dalam wanprestasi ....	33
3.3.3	Cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi .....	34
IV KESIMPULAN DAN SARAN.....		36
4.1	Kesimpulan .....	36
4.1.1	Syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	36
4.1.2	Pelaksanaan perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara .....	36
4.1.3	Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara dan cara penyelesaiannya .....	37
4.2	Saran .....	37
DAFTAR PUSTAKA .....		38
DAFTAR LAMPIRAN		

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Perjanjian Tukar Bangun Antara Departemen Pekerjaan Umum dan P.T. Rukun Makmur Indah Tanggal 25 Juni 1986.
2. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 350/KMK.03/1994 Tentang Tatacara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara
3. Surat Menteri Pekerjaan Umum Kepada Menteri Keuangan Nomor : UM.01.05Mn/290 Tanggal 15 April 1985 Tentang Prinsip-Prinsip Tukar Bangun Dan Diusulkan Untuk Dapat Digunakan Secara Umum Dengan Persetujuan Menteri Keuangan
4. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500 – 1448 Tanggal 24 Mei 1996 Perihal Masalah Ruilslag Tanah-Tanah Instansi Pemerintah
5. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500 – 468 Tanggal 12 Februari 1996 Perihal Masalah Ruilslag Tanah-Tanah Pemerintah
6. Tabel Tatacara Tukar Bangun Tanah/Bangunan Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum
7. Penjelasan Atas Pola Prosedure/Tatacara Tukar Bangun (Ruilslag) Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum
8. Proses Tukar Bangun (Ruilslag) Tanah Dan Bangunan Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum
9. Surat Pengantar Konsultasi Dari Fakultas Hukum Universitas Jember
10. Surat Keterangan Dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Anggaran Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara Tentang Jawaban Quesioner
11. Surat Keterangan Telah Melaksanakan Konsultasi Dari Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah
12. Surat Keterangan Telah Melaksanakan Konsultasi Dari Badan Pertanahan Nasional



## ABSTRAKSI

Tukar menukar aset tanah dan bangunan negara merupakan cara yang efektif dan efisien di dalam memenuhi kebutuhan departemen/lembaga terhadap gedung/kantor dan atau perumahan beserta fasilitasnya, karena Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tidak mampu menampung kebutuhan departemen/lembaga tersebut. Hal ini sesuai dengan bunyi konsideran pada Keputusan Menteri Keuangan KMK.350/KMK.03/1994. Tukar menukar barang milik/kekayaan negara adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain (swasta atau BUMN) dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan negara.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, masyarakat dan mahasiswa Fakultas Hukum pada umumnya agar dapat dijadikan pedoman dalam mengembangkan ilmu hukum dan dapat mengkaji dan menganalisa rumusan masalah yang ada.

Metode yang digunakan di dalam penulisan skripsi ini berupa pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data, dan analisis data yang diperoleh kemudian diakhiri dengan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah.

Secara umum persyaratan aset negara yang akan ditukarkan ini adalah bahwa aset tersebut tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTR), adanya kebutuhan akan bangunan baru untuk kepentingan departemen/lembaga, serta aset tersebut sudah tidak dapat lagi digunakan disebabkan bangunannya yang telah lapuk atau secara teknis tidak layak lagi digunakan. Pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara dilakukan berdasarkan perjanjian tukar menukar yang telah disepakati antara Departemen/Lembaga dengan pihak swasta yang antara lain kesepakatan mengenai tugas dan kewajiban masing-masing pihak, pengawasan dari tim pengawas, kriteria bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti dan jangka waktu pelaksanaan perjanjian tukar menukar (18 bulan). Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi adalah pihak swasta (PT Rukun Makmur Indah) wajib membayar ganti rugi, biaya dan bunga yang besarnya ditentukan dalam perjanjian tukar menukar. Cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar ini melalui jalan musyawarah untuk mencapai mufakat, apabila jalan musyawarah tidak dapat dicapai suatu penyelesaian maka kedua belah pihak sepakat untuk menyerahkan perkaranya di pengadilan.

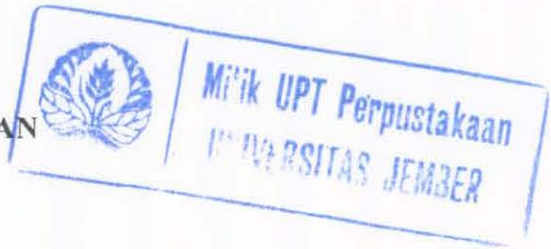
Kesimpulan dari skripsi ini adalah bahwa di dalam syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah adalah berpedoman kepada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994 yang antara lain menyebutkan bahwa terdapat RKS (Rencana Kerja dan Syarat-Syarat) tanah dan bangunan, persyaratan tanah/bangunan negara yang akan dilepas/ditukar, dan persyaratan tanah dan bangunan baru pengganti dari PT. Rukun Makmur Indah. Mengenai pelaksanaan perjanjian disepakati dilaksanakan selama 18 bulan oleh PT. Rukun Makmur Indah beserta pengawasan yang dilakukan oleh tim pengawas Departemen. Apabila terdapat wanprestasi PT. Rukun Makmur Indah wajib



membayar biaya, ganti rugi dan bunga sesuai dengan kesepakatan di dalam perjanjian tukar menukar tersebut. Penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak dapat dilakukan dengan jalan musyawarah untuk mufakat dan apabila tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah, kedua belah pihak sepakat menyelesaikan perkaranya di pengadilan.

Saran-saran berdasarkan kesimpulan dan pembahasan tersebut di atas adalah bahwa untuk persyaratan bagi calon penukar harus berbentuk badan hukum, harus ditetapkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan harus ada penetapan jangka waktu tukar menukar.

## I. PENDAHULUAN



### 1.1 Latar belakang

Pemerintah dalam mengatur biaya pengeluaran pembangunan berpedoman pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang merupakan suatu aturan dan tatacara pemerintah dalam mengelola keuangan negara. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dibuat oleh pemerintah dan disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat serta diwujudkan dalam bentuk Keputusan Presiden. Pengeluaran yang dianggap penting dalam pembangunan antara lain untuk bidang pendidikan, pembangunan gedung-gedung kantor bagi instansi pemerintah, dimasukkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Dalam hal tidak tersedia anggaran untuk pengadaan gedung-gedung kantor dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, maka ada cara lain yang dapat dilaksanakan yaitu dengan cara tukar menukar.

Sekitar 5 sampai 10 tahun terakhir ini masalah tukar menukar antara Instansi / lembaga pemerintah dengan pihak ke III (swasta atau BUMN) semakin sering terjadi mengenai aset negara yang dikuasai dan dikelola oleh instansi / lembaga pemerintah tersebut. Sebelum tahun 1988 pelaksanaan tukar menukar belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Hal ini menyebabkan terjadinya tukar menukar aset negara yang prosesnya tidak benar dan mengakibatkan kerugian negara.

Seringnya terjadi tukar menukar tersebut antara lain disebabkan anggaran pemerintah untuk pengadaan bangunan gedung kantor baru yang sesuai dengan kebutuhan departemen atau lembaga tersebut tidak memadai dan anggaran untuk itu sangat terbatas. Hal ini berdasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994 pada bagian konsideran. Departemen / lembaga tidak diperkenankan melakukan pengeluaran atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk tujuan lain dari yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Secara umum persyaratan aset negara yang akan ditukarkan ini adalah bahwa aset tersebut tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota, adanya kebutuhan akan bangunan baru untuk kepentingan Departemen/Lembaga,

serta aset tersebut sudah tidak dipergunakan lagi yang disebabkan bangunannya lapuk atau secara teknis tidak layak lagi dipergunakan.

Dalam tukar menukar aset tanah dan bangunan ini, pemerintah tidak mengeluarkan biaya karena semua biaya dalam proses pembangunan bangunan baru yang dibutuhkan oleh departemen / lembaga menjadi beban sepenuhnya oleh pihak penukar. Memperhatikan kenyataan tersebut, maka pemerintah pada tahun 1994 telah mengeluarkan kebijakan untuk mengatur pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara terutama yang berkaitan dengan pengadaan bangunan baru bagi kebutuhan departemen / lembaga. Selanjutnya pemerintah mengeluarkan kebijakan melalui Departemen Keuangan pada tahun yang sama mengenai tata cara tukar menukar barang milik / kekayaan negara dan merupakan penjelasan dari kebijakan pemerintah mengenai pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Khusus di dalam Departemen Pekerjaan Umum sendiri telah mengeluarkan peraturan mengenai tukar menukar yang disebut dengan tukar bangun (ruilslag) yang menjelaskan tatacara dan pelaksanaan tukar bangun secara rinci dan lengkap. Tukar bangun (ruilslag) merupakan cara yang efisien dalam memanfaatkan tanah dan atau bangunan dalam pengelolaan Departemen Pekerjaan Umum yang keadaannya atau lokasinya tidak sesuai dengan perkembangan atau tuntutan pekerjaan dewasa ini dan dalam tahun-tahun yang akan datang, maka potensi yang berupa tanah dan bangunan itu perlu dimanfaatkan sebagai modal untuk penggunaan yang lebih berdaya guna serta berhasil guna.

Proses tukar bangun (ruilslag) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan pihak lain baik lembaga pemerintah maupun swasta perlu ditetapkan dalam suatu aturan agar dapat terwujud tertib administrasi dan tertib pemanfaatan tanah dan bangunan Departemen Pekerjaan Umum. Di dalam proses tukar bangun ini pada umumnya timbul permasalahan yaitu pada tahap persyaratan tukar menukar, penilaian aset yang akan ditukar yang tidak berpedoman pada aturan atau kebijakan pemerintah, pelaksanaannya dan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Hal ini terjadi karena dari lembaga pemerintah dan swasta yang bersangkutan belum memahami tatacara tukar bangun sesuai pedoman yang berlaku.



Apabila dalam setiap proses atau pelaksanaan tukar bangun yang dilakukan oleh departemen / lembaga dengan pihak ke-III tidak mengikuti aturan yang benar, maka negara akan mengalami kerugian. Padahal pada prinsipnya dalam setiap proses tukar bangun negara tidak boleh dirugikan..

Pelaksanaan tukar menukar ini dilakukan antara Departemen Pekerjaan Umum sebagai pihak dari pemerintah yang akan melepaskan asetnya dan pihak PT. Rukun Makmur Indah sebagai suatu badan hukum swasta yang akan menukarkan dengan tanah dan bangunan pengganti di 4 kota yaitu Surabaya, Mojokerto, Gresik dan Sidoarjo

Berdasarkan uraian tersebut, maka penyusun tertarik untuk mempelajari dan mengkaji proses pelaksanaan tukar menukar aset negara ini dalam skripsi dengan judul :

**“KAJIAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR MENUKAR ASET TANAH DAN BANGUNAN NEGARA ANTARA DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DENGAN PT. RUKUN MAKMUR INDAH DI JAKARTA“.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang, permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah :

- a. apa sajakah syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara ?
- b. apa sajakah syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara ?
- c. bagaimana pelaksanaan perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara ?
- d. bagaimana akibat hukum dan cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara ?

### **1.3 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup yang dimaksud dalam penyusunan skripsi ini adalah mengemukakan segi-segi masalah yang dibahas serta bagian-bagiannya. Ruang lingkup dalam skripsi ini membatasi pada proses sampai pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah. Penjabaran ruang lingkup harus terperinci, sistematis, dan sejalan dengan rencana kerja serta dibatasi hanya menyangkut pokok masalah. Oleh karena itu, dengan ruang lingkup ini diharapkan agar pembahasan tidak menjadi meluas dan tanpa arah (Madyo Ekosusilo, 1995 : 87)

### **1.4 Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan berkaitan erat dengan masalah dan merupakan arahan jawaban dari hipotesis (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 15).

Tujuan penulisan meliputi tujuan umum dan tujuan khusus.

#### **1.4.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum adalah tujuan yang ingin dicapai setelah penelitian selesai, dalam hal ini erat kaitannya dengan manfaat penelitian (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 15). Tujuan umum penulisan ini adalah :

- a. untuk memenuhi dan melengkapi sebagian tugas serta syarat yang diperlukan untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. untuk menyumbangkan pemikiran kepada masyarakat, pemerintah pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya, agar dapat dijadikan pedoman dalam mengembangkan ilmu hukum.

#### **1.4.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus adalah bagian dari tujuan umum, mengemukakan hasil-hasil yang hendak dicapai dan tidak boleh lepas atau menyimpang dari permasalahan yang telah dikemukakan (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 15)

Tujuan khusus penulisan ini adalah :

- a. untuk mengetahui syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara
- b. untuk mengetahui syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara.



- c. untuk mengetahui pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara.
- d. untuk mengetahui akibat hukum jika terjadi cidra janji (wanprestasi) serta cara penyelesaiannya dalam pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara.

## **1.5 Metode Penulisan**

Uraian tentang metode mengandung prosedur kegiatan yang dilakukan, bahan dan alat serta cara yang digunakan baik untuk mengumpulkan maupun mengolah data untuk memperoleh jawaban atas pertanyaan yang tersirat dalam masalah (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 16). Oleh karena itu, dalam penyusunan skripsi ini metode yang digunakan berupa pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data, dan analisis data yang diperoleh kemudian diakhiri dengan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah.

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Di dalam skripsi ini, pendekatan masalah yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dengan melakukan penelitian awal pada data sekunder terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau dari pihak yang terkait (Soekanto, 1986 : 52). Data yang ada di lapangan tersebut selanjutnya ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan.

### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data ialah uraian tentang asal diperolehnya data penelitian. Data adalah kumpulan fakta atau informasi yang dapat berbentuk angka atau deskripsi yang berasal dari sumber data (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 17).

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun menggunakan dua macam sumber data yaitu :

#### **a. Sumber Data Primer**

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari obyek penelitian yang ada di lapangan yang berasal dari hasil konsultasi,

informasi dengan pihak terkait. Dalam hal ini penyusun memperoleh data primer dari :

- 1) Departemen Keuangan, Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara
- 2) Biro Hukum Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
- 3) Departemen Dalam Negeri, Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh secara tidak langsung baik berupa dokumen maupun informasi lain (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 18).

Data sekunder yang diperoleh dengan cara mengkaji literatur, peraturan perundang-undangan yang ada, pendapat para sarjana dan media tulis lainnya dan data yang diperoleh dari pihak terkait.

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah uraian yang menjelaskan cara dan tehnik serta alat atau instrumen yang dipergunakan untuk memperoleh data (Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah UNEJ, 1998 : 18). Dalam penyusunan skripsi ini metode pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

a. Studi Literatur

Dalam hal ini penyusun melakukan pengumpulan data dengan cara mempelajari karya ilmiah dari para sarjana, buku literatur, peraturan perundang-undangan dan artikel yang berhubungan dengan skripsi ini. Berdasarkan metode ini penyusun dapat memperoleh data tentang teori-teori hukum yang dapat dipergunakan di dalam memecahkan masalah yang ada.

b. Studi Lapangan

Metode pengumpulan data ini diperoleh melalui wawancara dan konsultasi secara langsung dengan pihak yang terkait terutama dengan pihak Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, Departemen Keuangan, Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan secara sistematis dan terarah sehingga sesuai dengan permasalahan.

#### **1.5.4 Analisa Data**

Penyusun di dalam menganalisa data-data menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu suatu upaya untuk memberikan suatu gambaran yang obyektif, sistematis dan rasional untuk mendapatkan jawaban yang riil terhadap permasalahan yang ada, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus (Madyo Ekosusilo, 1995 : 88).



## II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Fakta

Tukar menukar aset tanah dan bangunan negara merupakan cara yang efisien dan efektif untuk mengadakan bangunan baru yang dibutuhkan oleh departemen / lembaga tanpa mengganggu Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Tukar menukar aset tanah dan bangunan negara dapat dilakukan oleh : Departemen, dengan instansi Pemda, Badan Usaha Milik Negara, ataupun Badan Hukum Swasta (Perseroan Terbatas). Di dalam pelaksanaan tukar menukar ini pihak penukar berkewajiban untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh departemen / lembaga. Departemen / lembaga pemerintah tidak ingin dirugikan, karena dalam pelaksanaan pembangunan bangunan baru tersebut semua biaya ditanggung oleh penukar sampai pada tahap Berita Penyerahan Serah Terima. Departemen yang telah mendapatkan bangunan baru yang cocok, selanjutnya melalui Surat Keputusan, melepaskan aset yang dimilikinya tersebut dari Daftar Inventaris untuk ditukar.

Fakta adalah keadaan yang nyata dan dapat diketahui pada saat atau waktu tertentu. Fakta yang ada dalam tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### 2.1.1 Fakta mengenai aset tanah dan bangunan negara

Sejak zaman Belanda di Surabaya terdapat Kantor Dinas Cipta Karya dan Dinas Bina Marga yang berlokasi di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40. Dengan adanya perkembangan perkotaan, terutama sampai dengan tahun 1981, lokasi ke dua kantor tersebut secara administratif dan inventaris termasuk aset Departemen Pekerjaan Umum, sudah tidak sesuai lagi dengan planologi kota. Disamping itu juga tidak ada ketenangan untuk para karyawan dalam bekerja, mengingat lokasi gedung kantor tersebut berdekatan dengan pertokoan dan perdagangan. Serta ditambah lagi kedua gedung kantor tersebut dilihat dari umurnya sudah sangat tua, karena berdiri sejak zaman Belanda, sehingga sudah tidak cocok lagi sebagai kantor/tempat bekerja pada umumnya.

Pada tahun 1981 ada permohonan dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur, agar tanah dan bangunan kantor di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya itu dilakukan tukar menukar dengan pihak swasta. Permohonan itu diajukan kepada Menteri Pekerjaan Umum, mengingat kebutuhan akan Kantor Dinas Pekerjaan Umum Propinsi, sedangkan upaya pembangunan melalui biaya Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) tidak dapat diwujudkan. Proses lebih lanjut dari permohonan ini sempat terhenti / tersendat selama 4 tahun, karena adanya masa persiapan Pemilu dan kemudian diikuti dengan adanya perombakan / perubahan kabinet pembangunan pada waktu itu. Kemudian pada tahun 1985 oleh Menteri Pekerjaan Umum pada waktu itu, permohonan tukar menukar tersebut diatas disetujui. Tertundanya waktu cukup lama tersebut juga karena adanya tambahan calon penerus disamping PT. Rukun Makmur Indah, sehingga hal tersebut perlu diperhatikan dan ditampung. Setahun sebelum permohonan tukar menukar disetujui Menteri Pekerjaan Umum maka dalam rangka mempersiapkan kegiatan tukar menukar tanah dan bangunan Departemen Pekerjaan Umum di Jalan Kedungdoro No 36, 38 dan 40 Surabaya, telah dibentuk Tim Persiapan Penukaran Tanah / Bangunan Negara Jalan Kedungdoro No 36, 38 dan 40 Surabaya dengan Keputusan Menteri Nomor 288 / KPTS / 1984.

Data mengenai aset tanah dan bangunan Departemen Pekerjaan Umum di Jalan Kedungdoro No 36, 38 dan 40 Surabaya tersebut adalah sebagai berikut :

a. Tanahnya

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1) lokasi           | : Jalan. Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya               |
| 2) luasnya          | : 9.772 M <sup>2</sup>                                       |
| 3) riwayat          | : diperoleh . dibangun sejak zaman Pemerintah Hindia Belanda |
| 4) bukti pemilikan  | : Sertifikat Hak Pakai                                       |
| 5) peruntukan tanah | : untuk Gedung Kantor Pekerjaan Umum                         |
| 6) status tanah     | : tanah negara yang dikuasai Departemen Pekerjaan Umum       |



b. Bangunannya

- 1) lokasi : s.d.a
- 2) luas : 4217 M<sup>2</sup>
- 3) riwayat : diperoleh / dibangun sejak zaman Belanda
- 4) dibangun : tahun 1933
- 5) penggunaan : untuk kantor cipta karya dan bina marga
- 6) dokumen bangunan : logger/dokumen riwayat pembangunan bangunan
- 7) status bangunan : untuk negara cq Departemen Pekerjaan Umum

Dipihak lain ada penawar / calon penukar yaitu PT Rukun Makmur Indah, yang beralamat di Jalan Waspada No. 15 Surabaya menginginkan aset tanah dan bangunan negara di Jalan Kedungdoro No 36, 38 dan 40 Surabaya dengan cara tukar menukar (ruilslag). PT. Rukun Makmur Indah adalah suatu perusahaan developer swasta yang bidang kegiatannya meliputi kontraktor, perdagangan, dan merupakan perusahaan swasta pertama yang mengajukan keinginan tukar menukar dengan Departemen Pekerjaan Umum. Peminat dari perusahaan swasta, baik dari Surabaya maupun diluar Surabaya makin bertambah, sehingga untuk penanganan proses tukar menukar tersebut perlu dipersiapkan secara tertib dan bertanggung jawab.

Tanah dan bangunan milik Departemen Pekerjaan Umum tersebut akan ditukar oleh PT. Rukun Makmur Indah dengan tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti yang terletak di :

- a. Jalan Gayung Kebonsari, Surabaya
- b. Desa Kembangan, Kecamatan Kebon Mas, Kabupaten Gresik
- c. Kelurahan Kranggan, Kecamatan Prajurit Kulon, Kota Mojokerto
- d. Desa Jati, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo

Tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti di keempat kota tersebut untuk selanjutnya dalam skripsi ini penyusun sebut *tanah dan bangunan pengganti*.

### 2.1.2 Fakta mengenai prosedur / tatacara tukar menukar

Tahun 1985, saat proses tukar menukar tersebut dimulai, belum ada tatacara yang lengkap dan jelas yang dapat dipakai sebagai acuan. Dalam pelaksanaan proses tukar menukar tanah dan bangunan gedung di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya, Departemen Pekerjaan Umum melalui Tim Persiapan Tukar Menukar

sebagaimana dibentuk dengan Keputusan Menteri Nomor 288 / KPTS / 1984 mempunyai tugas-tugas yang harus dilaksanakan, yaitu :

- a. menyelesaikan status hukum atas tanah dan bangunan di Jalan Kedungdoro No 36, 38 dan 40 Surabaya.
- b. merencanakan dan mempersiapkan persyaratan dan tatacara serta segala sesuatu untuk keperluan pelaksanaan tukar menukar (ruilslag) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c. meneliti calon-calon yang telah menyatakan minatnya untuk diajukan usulan kepada Menteri Pekerjaan Umum.

Dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 608 / KPTS / 1986 tim tersebut telah ditambah keanggotaannya dengan memasukkan unsur Departemen Keuangan dan ditingkatkan tugas-tugasnya, antara lain melakukan tugas pengawasan umum atas pelaksanaan pembangunan gedung tanah dan bangunan pengganti.

Berdasarkan fakta yang ada pada waktu itu, Departemen Pekerjaan Umum dituntut agar dalam pelaksanaan tukar menukar sejauh mungkin negara tidak dirugikan, sedangkan tolok ukur untuk menilai aset dalam tukar menukar belum ada aturannya.

## **2.2 Dasar Hukum**

Dalam proses tukar menukar aset tanah dan bangunan negara, ada beberapa perangkat peraturan yang dijadikan sebagai suatu acuan atau pedoman dalam pelaksanaan tukar menukar tersebut. Di dalam skripsi ini penyusun akan membagi perangkat peraturan tersebut dalam 2 (dua) macam bentuk, yaitu bersifat umum dan khusus

### **2.2.1 Bersifat umum**

Peraturan tentang tukar menukar yang bersifat umum artinya tukar menukar tersebut dapat dilakukan oleh setiap subyek hukum perdata antara lain perorangan dan badan usaha yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Pasal 1234 KUHPerdata yang menyebutkan :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.



- b. Pasal 1239 KUHPerdara yang menyebutkan :
- Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.
- c. Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan :
- “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih“.
- d. Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan :
- Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :
- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
  - 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
  - 3) suatu hal tertentu ;
  - 4) suatu sebab yang halal
- e. Pasal 1321 KUHPerdara yang menyebutkan :
- “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan“.
- f. Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan :
- “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“.
- g. Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan :
- “Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang“.
- h. Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan :
- “Persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga ; tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317“.
- i. Pasal 1541 KUHPerdara yang menyebutkan :
- “Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain“.



- j. Pasal 1542 KUHPerdara yang menyebutkan :  
 “Segala apa yang dapat dijual, dapat pula menjadi bahan tukar menukar“.
- k. Pasal 1543 KUHPerdara yang menyebutkan :  
 Jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang ia telah janjikan dari pihaknya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya.
- l. Pasal 1544 KUHPerdara yang menyebutkan :  
 Siapa yang karena suatu penghukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, telah terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam tukar menukar, dapat memilih apakah ia akan menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga dari pihak lawannya atautah ia akan menuntut pengembalian barang yang ia telah berikan.
- m. Pasal 1545 KUHPerdara yang menyebutkan :  
 Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar.
- n. Pasal 1546 KUHPerdara yang menyebutkan :  
 “Untuk selainnya aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar menukar“.

### 2.2.2 Bersifat khusus :

Untuk tukar menukar yang bersifat khusus artinya dalam proses tukar menukar ini salah satu subyek hukumnya adalah badan hukum publik seperti : Departemen, Pemda, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang mempunyai aturan-aturan khusus dalam pemanfaatan aset negara yang dimilikinya. Peraturan mengenai tukar menukar yang bersifat khusus ini, penyusun juga akan membagi lagi dalam 2 (dua) bentuk berkaitan dengan masalah waktu, yaitu : sebelum tahun 1988, dan sesudah tahun 1988.

- a. Peraturan sebelum tahun 1988

Sebagaimana telah diketahui, bahwa pelaksanaan tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah terjadi sebelum tahun 1988, yaitu dimulai pada tahun 1981 dan diselesaikan pada tahun 1987. Dengan demikian mengenai landasan hukum yang dipakai sebagai pedoman adalah peraturan atau kebijakan pemerintah yang dikeluarkan pada waktu itu. Peraturan dan kebijakan yang dimaksud adalah :

- 1) Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 1984 pasal 13 ayat (2) yang antara lain menetapkan bahwa untuk setiap penghapusan barang milik negara dengan jalan antara lain tukar menukar (ruilslag = tukar bangun) perlu terlebih dahulu dimintakan ijin kepada Menteri Keuangan.
- 2) Surat Menteri Pekerjaan Umum Nomor : TN.01.06-Mn/943 tanggal, 6 Nopember 1985 yang ditujukan kepada Menteri Keuangan memuat permohonan ijin tukar menukar (ruilslag).
- 3) Surat Menteri Keuangan Nomor : S-29/MK.011/1986 tanggal 9 Januari 1986 yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum, memuat persetujuan tukar bangun (ruilslag) jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya.
- 4) Surat Menteri Pekerjaan Umum kepada Menteri Keuangan tertanggal 15 April 1985 Nomor : UM.01.05-Mn/290 yang memuat prinsip-prinsip tukar bangun dan diusulkan untuk dapat digunakan secara umum dengan persetujuan Menteri Keuangan.

Peraturan dan kebijakan pemerintah yang dikeluarkan sebelum tahun 1988 inilah yang menjadi dasar dan pedoman dalam pelaksanaan tukar bangun (tukar menukar) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah, karena proses tukar bangun (tukar menukar) tersebut diawali pada tahun 1981 dan diselesaikan pada tahun 1987, yaitu pada waktu Berita Acara Serah Terima Pertama dibuat.

b. Peraturan Sesudah Tahun 1988

Setelah tahun 1988 peraturan mengenai tukar bangun (tukar menukar) yang dikeluarkan oleh pemerintah adalah :



- 1) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor. 193 / KPTS / 1988 tentang Pedoman Tatacara dan Syarat-syarat Tukar Bangun (Ruilslag) Tanah dan Bangunan di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum. Bab I Ketentuan Umum angka 3.1.1., yang menyatakan :

Tukar Bangun (Ruilslag) adalah suatu perbuatan hukum (transaksi) tukar menukar tanah dengan atau tanpa bangunan gedung Negara yang akan dilepas, dengan pengganti berupa tanah saja atau bangunan baru saja atau tanah beserta bangunan baru pengganti di tempat lain yang senilai dengan harga tanah dengan atau tanpa bangunan gedung Negara tersebut yang akan diterima dengan tidak merugikan Negara dan tidak ada penggantian dalam bentuk uang.
- 2) Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor. 193 / KPTS / 1988 tentang Pedoman Tatacara dan Syarat-syarat Tukar Bangun (Ruilslag) Tanah dan Bangunan di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum. Bab I Ketentuan Umum angka 3.1.4., yang menyatakan, “Ketentuan tentang pelaksanaan tukar bangun (ruilslag) diatur dalam perjanjian tukar bangun antara Departemen Pekerjaan Umum dan pihak penukar yang bersangkutan”.
- 3) Keputusan Presiden Nomor. 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, pasal 13 angka (2), yang menyatakan :

Barang tidak bergerak milik negara yang sudah tidak dapat dimanfaatkan lagi secara optimal dan efisien untuk menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi pokok Departemen/Lembaga, dapat dihapuskan dengan keputusan menteri/ketua lembaga yang bersangkutan.
- 4) Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 350 / KMK.03 / 1994 tentang Tatacara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara pasal 2, yang menyatakan :

Tukar menukar Barang Milik/Kekayaan Negara adalah pengalihan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik Negara kepada pihak lain dengan menerima pengganti utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan Negara.
- 5) Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 350 / KMK.03 / 1994 tentang Tatacara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara pasal 3, yang menyatakan :



Tukar menukar Barang Milik/Kekayaan Negara dilakukan oleh Departemen/Lembaga dengan pihak lain guna memenuhi kebutuhan Departemen/Lembaga terhadap gedung/kantor atau perumahan beserta fasilitasnya, karena Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tidak mampu membiayai kebutuhan tersebut.

- 6) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470 / KMK.01/1994, khususnya pada Bab II angka 1 huruf b, dimana dinyatakan, "Tindak lanjut dari penghapusan barang milik / kekayaan negara dapat dilakukan melalui antara lain tukar bangun (tukar menukar)".
- 7) Keputusan Menteri Keuangan Nomor . 350 / KMK.03/1994 tentang tatacara tukar bangun (tukar menukar) barang milik kekayaan negara, dimana disebutkan dalam angka 1 huruf c yang menyatakan :  
 Subyek tukar bangun (tukar menukar) adalah antara Departemen / Lembaga negara dengan :
  - a) pemda
  - b) badan usaha milik negara
  - c) badan usaha milik daerah
  - d) koperasi
  - e) swasta

### 2.3 Landasan Teori

Landasan teori berisi teori-teori yang digunakan untuk mendukung permasalahan yang diajukan. Mengingat sifatnya sebagai pendukung penelitian, maka teori yang diajukan hendaknya sesuai dengan judul yang diajukan, dan bukan menyimpang dari permasalahan (Madyo Ekosusilo, 1995 : 89).

#### 2.3.1 Pengertian perjanjian tukar menukar

Di dalam pengertiannya, tukar menukar itu berasal dari bahasa Belanda "Ruiling" yang mempunyai arti kata tukar menukar, atau "Ruilen" yang berarti menukarkan.

Dalam perkembangannya pengertian tukar menukar antara lain :

- a. Menurut KUHPerdara pasal 1541 yang berbunyi, "Tukar menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling

memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain”.

- b. Menurut Prof.R. Subekti, S.H., ( 1975 : 44 ) menyatakan, “Perjanjian tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa perjanjian itu sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perjanjiannya”.
- c. Menurut Drs. C.S.T. Kansil, S.H., ( 1989 : 251 ) menyatakan :
 

Perjanjian tukar menukar itu sama dengan perjanjian jual beli, tetapi perbedaannya pada tukar menukar kedua belah pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pada jual beli pihak yang satu wajib menyerahkan barang dan pihak yang lain menyerahkan uang.
- d. Berdasarkan pengertian tukar menukar tersebut, dapat ditarik beberapa makna yaitu :
  - 1) perjanjian tukar menukar adalah perjanjian obligatoir seperti jual beli, dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban.
  - 2) masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Perbuatan memindahkan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan (perbuatan-hukum) yang dinamakan “levering” atau penyerahan hak milik secara yuridis.

Hal ini seperti yang dikatakan Subekti (1975 : 45) sebagai berikut :

Segala apa yang dapat dijual, dapat pula menjadi obyek perjanjian tukar menukar. Kalau jual beli adalah mengenai barang dengan uang, maka tukar menukar ini adalah suatu transaksi mengenai barang dengan barang. Untuk dapat melakukan perjanjian tukar menukar, masing-masing pihak harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk diserahkan dalam tukar menukar tersebut. Adapun syarat bahwa masing-masing harus pemilik itu, baru berlaku pada saat pihak yang bersangkutan menyerahkan hak milik atas barangnya.



Kewajiban untuk menanggung ( "vrijwaring", "warranty" ) sebagaimana diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menjadi kewajiban penjual berlaku bagi seseorang yang telah memberikan barangnya dalam tukar menukar.

### **2.3.2 Pengertian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara**

Sebelum mengartikan istilah tukar menukar ini, terlebih dahulu diuraikan pengertian dari aset tanah dan bangunan negara, yaitu kekayaan negara yang berupa barang bergerak/barang tidak bergerak yang dimiliki / dikuasai oleh instansi pemerintah yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara serta perolehan lain yang sah, seperti dihibahkan, dijual, atau dipindahtangankan. Dalam hubungan ini tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan (yang dikelola Badan Usaha Milik Negara) dan kekayaan Pemerintah Daerah.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 350 / KMK.03 / 1994 pasal 2 tukar menukar diartikan sebagai berikut, "Tukar menukar barang milik / kekayaan negara adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan negara".

### **2.3.3 Pengertian wanprestasi (cidra janji)**

Di dalam suatu perikatan itu terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi, sehingga timbul hukum perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu (kontra prestasi) dan pihak yang lain mempunyai kewajiban (prestasi) untuk melakukan atau memberikan sesuatu.

Menurut KUHPerdara Buku ke III tentang Perikatan, pada pasal 1234 menyebutkan, "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Pasal 1239 menyebutkan, "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".



- a. Menurut Wirjono Prodjodikoro S.H., ( 1973 : 44 ) wanprestasi adalah, “Ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian”.
- b. Menurut Satrio S.H., ( 1995 : 314 ) wanprestasi adalah, “Pada wanprestasi kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan. Debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya”.
- c. Menurut Satrio S.H., ( 1993 : 122 ) wanprestasi adalah, “Kalau debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi”.

Sebelum dinyatakan cidra janji terlebih dahulu dilakukan somasi (ingebrekestelling) yaitu suatu peringatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya.



### III. PEMBAHASAN

#### 3.1 Syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara

Sebelum menguraikan lebih lanjut mengenai syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara, terlebih dahulu perlu diuraikan mengenai syarat-syarat tukar menukar itu sendiri.

Dalam menguraikan pembahasan angka 3.1 ini penyusun akan membagi dalam 2 sub masalah, yaitu :

- a. syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara
- b. syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara

Penyusun membagi masalah 3.1 ini menjadi 2 sub masalah karena masing-masing masalah mempunyai pengertian dan substansi yang berbeda. Uraian dari kedua sub masalah tersebut adalah sebagai berikut :

##### 3.1.1 Syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara

- a. Untuk syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara harus mengacu pada ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350 / KMK.03 / 1994.

Dalam angka I huruf d Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350 / KMK.03 / 1994 yang mengatur tentang alasan tukar menukar adalah sebagai berikut :

- 1) aset tanah dan bangunan negara tersebut terkena planologi (rencana umum tata ruang) kota setempat
- 2) aset negara yang bersangkutan belum dimanfaatkan secara optimal (idle)
- 3) menyatukan aset yang lokasinya terpencar untuk memudahkan koordinasi dan dalam rangka efisiensi
- 4) memenuhi kebutuhan operasional pemerintah sebagai akibat pengembangan organisasi
- 5) pertimbangan khusus dalam rangka pelaksanaan rencana strategis hankam. Untuk hal ini biasanya dilakukan oleh departemen / lembaga di bidang hankam / TNI

- b. Berdasarkan peraturan intern dari Badan Pertanahan Nasional, mengenai syarat-syarat tukar menukar (ruilslag) dijelaskan sebagai berikut :
- 1) Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan tanggal 12 Februari 1996 Nomor : 500 – 468 Perihal : Masalah Ruilslag Tanah-tanah Pemerintah, yang berbunyi antara lain sebagai berikut :
    - a) Mengingat pada akhir-akhir ini semakin banyak dilakukan penghapusan tanah / aset instansi pemerintah, baik yang ditempuh melalui pelepasan maupun secara tukar menukar (ruilslag) dan tukar menukar lazimnya dilakukan dengan developer swasta / perorangan, maka untuk menghindari timbulnya kerawanan, perlu diikuti prosedur yang jelas serta pengamanan seperlunya.
    - b) Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, disampaikan bahwa tindakan pemindahtanganan penjualan barang-barang yang dimiliki / dikuasai negara termasuk tukar menukar tanah instansi pemerintah pada dasarnya telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 jis Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan Tanggal 13 Juli 1994 Nomor 350 / KMK.03 / 1994.
    - c) Dalam kaitannya dengan masalah pertanahan, setelah diperoleh ijin dari Menteri Keuangan dan telah ditetapkan keanggotaan Panitia Penaksir antar Departemen, dalam pelaksanaan penaksiran tanah digunakan komponen nilai/harga yang ada, yaitu harga dasar, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan harga umum (dari PPAT) diambil angka tertinggi. Setelah ruilslag dilaksanakan, segera diikuti dengan pensertifikatan tanah yang dilepas oleh instansi pemerintah, dan sebaliknya terhadap tanah pengganti dimintakan haknya oleh instansi pemerintah yang menerimanya dan kemudian didaftarkan sebagai aset pihak penerima atau aset instansi pemerintah yang bersangkutan.
  - 2) Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 24 Mei 1996 Nomor : 500 – 1448 Perihal : Masalah Ruilslag Tanah-tanah Instansi Pemerintah, memuat penegasan atas angka 4 Surat



Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional sebelumnya ( Surat tanggal 12 Februari 1996 nomor : 500 – 468 yang telah disebutkan pada huruf c) diatas ), yang dimaksudkan untuk keseragaman persepsi maupun dalam pelaksanaan penaksiran tanahnya, oleh karena itu perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Harga tertinggi yang dimaksud dalam surat tersebut yaitu adalah nilai / harga yang paling menguntungkan bagi pemerintah dengan memperhatikan situasi dan kondisi atas tanah tersebut.
  - b) Situasi dan kondisi serta faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai / harga tanah tersebut diteliti baik secara fisik maupun secara administratif oleh Tim Penaksir yang hasilnya digunakan untuk menentukan nilai harga tanah tersebut.
  - c) Apabila menurut pertimbangan Tim Penaksir lebih menguntungkan pemerintah, penaksiran dilakukan dengan mengacu Pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yaitu dengan berdasarkan pada nilai / harga yang nyata atau yang sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang terakhir atas tanah tersebut.
- c. Syarat-syarat tukar menukar juga diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 193 / KPTS / 1988 tentang Pedoman Tatacara dan Syarat-Syarat Tukar Bangun (Ruilslag) tanah dan bangunan dilingkungan Departemen Pekerjaan Umum.

Mengingat proses tukar menukar (ruilslag) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah diawali pada tahun 1981, yaitu berdasarkan Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Dati I Jawa Timur tanggal 30 Mei 1981 yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum, maka proses tukar menukar tersebut sampai tersendat selama kurang lebih 4 tahun. Proses tersebut baru dimulai lagi pada tahun 1985 dan selesai secara tuntas dengan penyerahan Berita Acara Kedua pada tahun 1988.

Berdasarkan proses pelaksanaan tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah yang berlangsung dari tahun

1985 s/d tahun 1988, maka secara hukum, landasan yang digunakan pada waktu itu adalah Kebijakan-Kebijakan Departemen Pekerjaan Umum, yang ternyata tidak jauh dari ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 193 / KPTS / 1988. Hal tersebut mengingat isi ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 193 / KPTS / 1988 pada dasarnya adalah perwujudan hukum dan peraturan yang berasal dari proses pelaksanaan tukar menukar tersebut.

Dengan berpedoman pada kebijakan Departemen Pekerjaan Umum yang tertuang dalam Surat Menteri Pekerjaan Umum tanggal 15 April 1985 Nomor UM.01.05 – Mn/290 perihal prinsip-prinsip tukar menukar, maka syarat-syarat tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah adalah sebagai berikut :

- 1) Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS)  
Persyaratan tanah dan bangunan pengganti yang akan diterima oleh Departemen Pekerjaan Umum dituangkan dalam RKS yang disiapkan oleh Tim Intern Departemen Pekerjaan Umum.
- 2) Persyaratan Tanah / Bangunan Negara Yang Akan Ditukar / Dilepas, meliputi hal-hal sebagai berikut :
  - a) tanah adalah berstatus tanah negara cq Departemen Pekerjaan Umum
  - b) tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa
  - c) bangunan yang ada di atasnya sudah tidak berfungsi atau fungsinya telah berubah
  - d) kondisi bangunan sudah tua, lapuk, rusak berat atau membahayakan lingkungan sekitarnya
  - e) tidak sesuai dengan planologi kota
  - f) adanya gangguan ketenangan kerja bagi karyawan, karena bangunan gedung berdekatan dengan pasar, pertokoan atau pabrik / industri
  - g) tanah dengan atau tanpa bangunan negara yang akan ditukar baru dapat dibongkar, dilepaskan dan diserahkan kepada penukar, setelah tanah dan atau bangunan baru pengganti telah siap pakai / siap huni dan



diterima baik oleh Departemen Pekerjaan Umum serta semua syarat-syarat tukar menukar dipenuhi

- 3) Persyaratan Tanah dan Bangunan Baru Pengganti dari PT. Rukun Makmur Indah yang akan diterima meliputi hal-hal sebagai berikut :
  - a) tanah berstatus tanah milik penukar
  - b) tanah tidak dalam keadaan sengketa
  - c) lokasi tanah dan bangunan baru pengganti sesuai dengan peruntukkan tanahnya atau sesuai dengan planologi kota
  - d) RKS mengenai tanah dan bangunan baru pengganti harus disetujui terlebih dahulu oleh Departemen Pekerjaan Umum
  - e) pengawasan pelaksanaan pekerjaan bangunan baru pengganti dilakukan oleh Tim Pengawas / Direksi yang ditunjuk oleh Menteri Pekerjaan Umum dengan Keputusan Menteri
  - f) penukar ( PT. Rukun Makmur Indah ) wajib melaksanakan peralihan hak atas tanah dan bangunan baru pengganti menjadi atas nama Departemen Pekerjaan Umum sesuai peraturan yang berlaku

### 3.1.2 Syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara

Syarat-syarat ini pada dasarnya menyangkut khusus perjanjiannya sendiri. Perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara adalah perjanjian yang dibuat atau diadakan dalam rangka serta digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan tukar menukar.

Syarat-syarat hukum pada umumnya yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku terhadap perjanjian tukar menukar, disamping syarat-syarat khusus yang ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum dan disepakati oleh penukar (PT. Rukun Makmur Indah). Dengan berpedoman pada substansi perjanjian antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah tanggal 25 Juni 1986, maka substansi pokok yang harus ada dan dituangkan dalam perjanjian tersebut adalah :



- a. Identifikasi para pihak
- b. Pengertian atau batasan mengenai tukar menukar (ruilslag)
- c. Dokumen pendukung perjanjian
- d. Ruang lingkup perjanjian
- e. Pengawasan pelaksanaan pekerjaan / pembangunan bangunan baru pengganti
- f. Bahan dan peralatan, dalam kaitan dengan kualitas dan keamanan bangunan baru
- g. Waktu pelaksanaan pembangunan
- h. Putusnya perjanjian
- i. Kcadaan memaksa (force majeure)
- j. Kriteria bangunan, sehubungan dengan persyaratan tukar bangun
- k. Pengalihan hak mengenai aset masing-masing pihak yang dipertukarkan
- l. Serah terima, sebagai pengakhiran proses tukar menukar
- m. Sanksi
- n. Jangka waktu perjanjian
- o. Perubahan dan atau tambahan

Demikianlah ke 15 hal yang perlu dan wajib dituangkan dalam suatu perjanjian tukar menukar, sebagai dasar atau syarat pelaksanaan tukar bangun (tukar menukar) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah.

### **3.2 Pelaksanaan perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara**

#### **3.2.1 Peraturan yang ada sebagai acuan**

Mengingat perjanjian tukar bangun (tukar menukar) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah terjadi pada tahun 1986, maka bahan acuan yang digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan perjanjian tukar menukar tanggal 25 Juni 1986 tersebut adalah peraturan yang ada pada waktu itu serta kebijakan Departemen Pekerjaan Umum yang ada mengenai tukar menukar. Peraturan dan kebijakan pemerintah yang digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan perjanjian tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah adalah :

- a. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1984, yang antara lain menetapkan bahwa untuk setiap penghapusan barang milik negara dengan jalan

antara lain tukar menukar (tukar bangun) perlu terlebih dahulu dimintakan ijin kepada Menteri Keuangan.

- b. Surat Menteri Pekerjaan Umum kepada Menteri Keuangan tertanggal 15 April 1985 Nomor : UM.01.05 – Mn / 290, yang memuat prinsip-prinsip tukar menukar dan diusulkan untuk dapat digunakan secara umum dengan persetujuan Menteri Keuangan.

Prinsip-prinsip tukar bangun (tukar menukar) yang diusulkan oleh Menteri Pekerjaan Umum tersebut adalah :

- 1) jumlah luas tanah pengganti dan lokasinya harus disetujui dahulu oleh instansi calon pemakai bangunan.
  - 2) rencana / desain bangunan gedung dan fasilitasnya harus disetujui dahulu oleh instansi calon pemakai bangunan.
  - 3) harus disiapkan / disusun lebih dahulu suatu rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) dan persyaratan teknisnya sebaik dan semantap mungkin mengenai bangunan pengganti beserta fasilitasnya yang dikehendaki dan harus disetujui oleh calon pemakai sebagai landasan tukar menukar.
  - 4) instansi calon pemakai harus dapat diikutsertakan dalam pengurusan pelaksanaan pekerjaan, agar supaya pelaksanaannya sesuai dengan desain dan RKS atau bestek serta persyaratan teknis.
  - 5) pelaksanaan ruilslag (tukar menukar) baru dapat dianggap sah apabila luas dan lokasi tanah serta bangunan gedung pengganti sudah diterima dalam keadaan baik dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan sesuai dan berdasarkan perjanjian antara pihak-pihak yang bersangkutan.
  - 6) selama pembangunan bangunan pengganti sedang dalam pelaksanaan dan sebelum serah terima bangunan dilakukan, tidak dibenarkan membongkar bangunan (gedung yang lama) yang akan ditukar. Bangunan gedung (yang lama) tersebut tetap digunakan oleh instansi yang menukarkan (atau meruilslag) hingga saat instansi tersebut dapat mempergunakan bangunan baru.
- c. Perjanjian tukar bangun (tukar menukar) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah tertanggal 25 Juni 1986 Nomor : 02/PKK/89/1986 dan 02/RMI/VI/1986. Berdasarkan perjanjian ini, maka tukar

menukar tanah dan bangunan aset Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah sudah dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1) pengertian / batasan
- 2) dokumen surat perjanjian
- 3) ruang lingkup perjanjian
- 4) pengawas pembangunan
- 5) bahan
- 6) waktu pelaksanaan pembangunan
- 7) putusnya perjanjian
- 8) keadaan memaksa (force majeure)
- 9) kriteria bangunan
- 10) pengalihan hak
- 11) serah terima
- 12) sanksi
- 13) jangka waktu perjanjian
- 14) penyelesaian perselisihan
- 15) perubahan dan tambahan
- 16) lain-lain
- 17) penutup

### 3.2.2 Tugas dan kewajiban masing-masing pihak

Di dalam pelaksanaan perjanjian tukar bangun (tukar menukar) ini para pihak mempunyai tugas kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai ketentuan yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tersebut.

a. Tugas dan kewajiban PT. Rukun Makmur Indah adalah :

- 1) melakukan kegiatan persiapan, pelaksanaan penyelesaian pembangunan gedung dengan utilitas/fasilitas pengganti beserta tanahnya, serta persiapan pengadaan perabot kantor yang diperlukan untuk Departemen Pekerjaan Umum.



- 2) setelah kegiatan tersebut (angka 1)) diselesaikan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, PT. Rukun Makmur Indah wajib menyerahkan tanah, bangunan gedung, utilitas/fasilitas pengganti dan perabot kantor kepada Departemen Pekerjaan Umum.
- b. Tugas dan kewajiban Departemen Pekerjaan Umum adalah :
- 1) melakukan pengawasan atas persiapan, pembangunan dan penyelesaian bangunan gedung, utilitas, fasilitas pengganti dan pengadaan perabot kantor yang dilakukan oleh PT. Rukun Makmur Indah.
  - 2) menyiapkan dan menyediakan tanah serta bangunan gedung yang terletak di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya untuk keperluan pelaksanaan perjanjian tukar menukar tersebut.
  - 3) menyerahkan sebagai pengganti tanah dan bangunan gedung di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya kepada PT. Rukun Makmur Indah, setelah menerima penyerahan tanah bangunan gedung, utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor dari PT. Rukun Makmur Indah.

Tugas dan kewajiban kedua belah pihak tersebut diatur dalam ruang lingkup perjanjian.

### 3.2.3 Pengawasan / tim pengawas

Dalam pelaksanaan perjanjian tukar menukar ini ada kegiatan pembangunan bangunan pengganti yang dilaksanakan oleh PT. Rukun Makmur Indah. Pelaksanaan pembangunan bangunan pengganti oleh PT. Rukun Makmur Indah tersebut perlu dilakukan pengawasan oleh Departemen Pekerjaan Umum guna terwujudnya bangunan pengganti yang sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan Rencana Kerja dan Syarat-syaratnya.

Untuk melakukan pengawasan dilapangan atas persiapan, pembangunan serta penyelesaian bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti agar menjamin ketepatan desain, mutu dan waktu penyelesaian bangunan yang dikerjakan oleh PT. Rukun Makmur Indah, oleh Departemen Pekerjaan Umum dibentuk Tim Teknis dengan

Keputusan Menteri, yaitu Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor. 608 / KPTS / 1986 tertanggal 15 Desember 1986.

### **3.2.4 Waktu mulai dan selesainya pelaksanaan pembangunan bangunan pengganti**

Berdasarkan kesepakatan bersama yang tertuang dalam perjanjian tanggal 25 Juni 1986, maka pelaksanaan pembangunan bangunan, utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor oleh pihak PT. Rukun Makmur Indah akan diselesaikan dalam waktu 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak perjanjian tukar bangun (tukar menukar) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah ditandatangani, atau dimulai tanggal 25 Juni 1986.

### **3.2.5 Kriteria bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti**

Dalam melaksanakan pembangunan bangunan utilitas dan fasilitas pengganti, pihak PT. Rukun Makmur Indah wajib memperhatikan dan memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. ketahanan bangunan menerima beban, baik berasal dari manusia maupun kekuatan alam.
- b. ketahanan terhadap kelusuhan dan keausan, baik karena penggunaan, bahan maupun cuaca.
- c. keselamatan penghuni pada waktu terjadi bencana, baik karena ulah manusia, alam atau pencemaran kesehatan.
- d. persyaratan fungsional, bahwa bangunan dapat menampung kegiatan secara efisien sesuai dengan fungsinya.

Selain dari kriteria-kriteria yang menyangkut bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti tersebut di atas, PT. Rukun Makmur Indah juga wajib memperhatikan ketentuan-ketentuan standar, pedoman dan peraturan yang berlaku, baik yang bersifat nasional maupun daerah setempat.

### **3.2.6 Jangka waktu perjanjian tukar menukar**

Sesuai dengan kesepakatan bersama antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah di dalam perjanjian tukar menukar tanggal 25 Juni 1986 dinyatakan bahwa perjanjian tukar menukar tersebut berlangsung selama 18 (delapan belas) bulan sejak perjanjian itu ditandatangani atau perjanjian tukar menukar



tersebut berakhir setelah serah terima secara fisik dan administrasi atas barang-barang atau aset yang saling dipertukarkan selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan bersama.

Dalam melaksanakan pembangunan bangunan utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor PT Rukun Makmur Indah telah dapat menyelesaikan 2 (dua) bulan lebih cepat dari yang diperjanjikan, yaitu pada tanggal 5 Oktober 1987 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pertama Nomor : 11 / BA / 57 / 1987 dan 094 / RMI / X / 1987.

Penyerahan tanah dan bangunan gedung milik Departemen Pekerjaan Umum yang terletak di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya kepada PT. Rukun Makmur Indah baru dapat dilakukan setelah tanah dan bangunan, utilitas, dan fasilitas pengganti dan PT. Rukun Makmur Indah yang terletak di Gayung Kebonsari Surabaya, Gresik, Mojokerto dan Sidoarjo telah siap pakai/siap huni dan diterima dengan baik oleh Departemen Pekerjaan Umum, serta telah memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan dalam perjanjian tukar menukar, gambar dan RKS, termasuk surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari PT. Rukun Makmur Indah kepada Departemen Pekerjaan Umum.

Selanjutnya setelah selesai penandatanganan Berita Acara Serah Terima Pertama, maka PT. Rukun Makmur Indah masih dibebani kewajiban menanggung jaminan pemeliharaan atas bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti yang telah selesai dibangun untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak penandatanganan Berita Acara Serah Terima Pertama tersebut.

Serah terima kedua baru dapat dilaksanakan setelah lewat masa pemeliharaan 3 (tiga) bulan dan dilakukan dengan suatu Berita Acara Serah Terima Kedua Jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut diterapkan apabila memang tidak terjadi kesalahan / kerusakan teknis atas bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti, atau meskipun ada perbaikan namun tidak bersifat berat atau besar.

Apabila ada perbaikan perbaikan atas bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti yang cukup berat atau besar, sedang untuk perbaikannya memerlukan waktu yang melebihi waktu 3 (tiga) bulan, maka hal tersebut masih dapat diterima oleh kedua



belah pihak mengingat bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti di atas dibangun di 4 (empat) kota yang memerlukan penanganan khusus dan cermat.

Disamping itu yang diperbaiki juga menyangkut bagian-bagian yang secara teknis bersifat penting dan mendasar, seperti perbaikan dinding-dinding bangunan yang retak, saluran air, septic tank atap bangunan, tegel lantai akibat tanah yang bergerak, perbaikan sumur pompa dan perbaikan instalasi listrik.

Berdasarkan hal-hal yang telah pnyusun uraikan di atas, Serah Terima Kedua baru dapat dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 1988 dengan Berita Acara Serah Terima Nomor : 11 / A / 57 / 1988 dan 092 / RMI / X / 1988 setelah terlebih dahulu diadakan pemeriksaan fisik atas bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti oleh Tim Pengawas Daerah, dengan laporan Ketua Tim Pengawas Daerah tanggal 23 September 1988 Nomor : 011 / 17145 / 192 / 1988, yang menyatakan bahwa pekerjaan-pekerjaan penyempurnaan atas bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti di 4 (empat) kota telah selesai dilakukan.

Setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Kedua oleh Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah pada tanggal 5 Oktober 1988, maka perjanjian tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah, baik secara yuridis, teknis maupun administrasi telah selesai. Sejak tanggal tersebut diatas segala hak, kewajiban dan tanggung jawab atas masing-masing aset yang saling dipertukarkan berpindah kepada masing-masing pihak.

### **3.3 Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara dan cara penyelesaiannya**

#### **3.3.1 Akibat hukum jika terjadi wanprestasi**

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1234 diatur bahwa, "Tiap-tiap perjanjian (perikatan) adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Wanprestasi adalah suatu kelalaian atau tidak memenuhi atau menepati kewajiban (prestasi) seperti tersebut dalam perjanjian. Wanprestasi terhadap suatu perjanjian pada umumnya berarti salah satu pihak lalai atau tidak memenuhi atau menepati kewajiban (prestasi) untuk :

- a. memberikan sesuatu

- b. berbuat sesuatu atau
- c. tidak berbuat sesuatu

Dalam perjanjian tukar menukar antara Departemen pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah kewajiban (prestasi) yang utama adalah untuk / saling memberikan sesuatu, yaitu untuk / saling memberikan barang / aset masing-masing kepada pihak lain. Sebagaimana disebutkan pada butir 3.2.2 tentang tugas dan kewajiban masing-masing pihak, yang antara lain :

- a. Tugas dan kewajiban PT. Rukun Makmur Indah adalah :
  - 1) melakukan kegiatan persiapan, pelaksanaan penyelesaian pembangunan gedung dengan utilitas/fasilitas pengganti beserta tanahnya, serta persiapan pengadaan perabot kantor yang diperlukan untuk Departemen Pekerjaan Umum.
  - 2) setelah kegiatan tersebut (huruf a) diselesaikan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, PT. Rukun Makmur Indah wajib menyerahkan tanah, bangunan gedung, utilitas/fasilitas pengganti dan perabot kantor.
- b. Tugas dan kewajiban Departemen Pekerjaan Umum adalah :
  - 1) melakukan pengawasan atas persiapan, pembangunan dan penyelesaian bangunan gedung, utilitas, fasilitas pengganti dan pengadaan perabot kantor yang dilakukan oleh PT. Rukun Makmur Indah.
  - 2) menyiapkan dan menyediakan tanah serta bangunan gedung yang terletak di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya untuk keperluan pelaksanaan perjanjian tukar menukar tersebut.
  - 3) setelah menerima penyerahan tanah bangunan gedung, utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor dari PT. Rukun Makmur Indah, Departemen Pekerjaan Umum menyerahkan sebagai pengganti tanah dan bangunan gedung di Jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya kepada PT. Rukun Makmur Indah.



Di dalam perjanjian tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah tertanggal 25 Juni 1986 memang diatur ketentuan mengenai sanksi sebagaimana diatur dalam pasal 12 perjanjian tersebut.

### 3.3.2 Pembagian 2 hal pokok dalam wanprestasi

Berdasarkan substansi pasal 12 perjanjian tersebut itu penyusun mencoba membagi dalam 2 (dua) pokok masalah berkaitan dengan wanprestasi, yaitu :

- a. pelanggaran atas waktu mulai dan selesainya pelaksanaan pembangunan (pasal 12 ayat (1) jo pasal 6). Pelanggaran-pelanggaran (wanprestasi) yang dimaksud dalam pasal 6 sebagaimana yang disebut oleh pasal 12 ayat (1), adalah :
  - 1) Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung utilitas dan fasilitas pengganti dimulai oleh PT. Rukun Makmur Indah melebihi 14 hari kerja setelah perjanjian tukar menukar itu ditandatangani, yaitu batas paling lambat untuk memulai pekerjaan (pasal 6 ayat (1)).
  - 2) PT. Rukun Makmur Indah tidak dapat menyelesaikan bangunan gedung utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor dalam waktu 18 bulan sejak perjanjian tukar menukar ditandatangani (pasal 6 ayat (2)).
  - 3) Perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan sebagaimana disebut pada (angka 2)) diatas hanya dapat terjadi bila :
    - a) Ada pemberitahuan tertulis lebih dahulu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu yang ditetapkan itu habis, oleh PT. Rukun Makmur Indah kepada Departemen Pekerjaan Umum.
    - b) Alasan pengunduran cukup kuat dan disetujui oleh Departemen Pekerjaan Umum, secara tertulis.

Sanksi terhadap pelanggaran-pelanggaran tersebut adalah perjanjian tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah batal demi hukum dengan akibat segala risiko dan kerugian dibebankan kepada PT. Rukun Makmur Indah sepenuhnya.

- b. Penyimpangan atau pelanggaran atas pengalihan hak-hak atas tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti (pasal 12 ayat (2) jo pasal 10 ayat (1)).



Penyimpangan atau pelanggaran (wanprestasi) yang dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) adalah :

- 1) selama proses tukar menukar, PT. Rukun Makmur Indah melakukan pemindahan hak kepemilikan atas bangunan gedung, utilitas, dan fasilitas pengganti kepada pihak lain, tidak kepada Departemen Pekerjaan Umum.
- 2) mengurangi baik kuantitas maupun kualitas mengenai volume tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas serta perabot pengganti.
- 3) tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti yang diserahkan oleh PT. Rukun Makmur Indah kepada Departemen Pekerjaan Umum ternyata dibebani hutang atau jaminan lain, dan atau ada tuntutan dari pihak ketiga lain.
- 4) status tanah yang diserahkan oleh PT Rukun Makmur Indah kepada Departemen Pekerjaan Umum pada waktu serah terima ternyata belum atau tidak dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak dari PT. Rukun Makmur Indah kepada Departemen Pekerjaan Umum.

Sanksi terhadap wanprestasi tersebut diatas adalah bahwa kepada PT. Rukun makmur Indah dapat dikenakan sanksi untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga yang besarnya ditentukan dalam perjanjian tukar menukar.

### 3.3.3 Cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi

Berpedoman pada perjanjian tukar menukar antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Rukun Makmur Indah tertanggal 25 Juni 1986, telah diatur mengenai cara penyelesaian masalah yang terjadi antara kedua belah pihak, yaitu :

- a. apabila terdapat perbedaan atau sengketa diantara kedua belah pihak sehubungan dengan perjanjian tukar menukar itu, maka kedua belah pihak sepakat mengutamakan penyelesaian masalah dengan cara musyawarah untuk memperoleh mufakat.
- b. apabila musyawarah tidak dapat dicapai suatu penyelesaian maka kedua belah pihak sepakat untuk menyerahkan perkaranya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Adapun mengenai penunjukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut , oleh karena salah satu pihak yaitu Departemen Pekerjaan Umum berdomisili di wilayah Jakarta Selatan sehingga penunjukan tersebut sesuai dengan wilayah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.



#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut diatas, maka penyusun mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Syarat-syarat tukar menukar aset tanah dan bangunan negara yaitu : Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS), persyaratan tanah dan bangunan pengganti, persyaratan tanah / bangunan negara yang akan ditukar / dilepas, persyaratan tanah dan bangunan baru pengganti dari PT. Rukun Makmur Indah yang akan diterima oleh Departemen Pekerjaan Umum.
2. Syarat-syarat perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara yaitu : adanya identifikasi dari pihak Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah, dokumen dan ruang lingkup perjanjian, pengawasan pelaksanaan pekerjaan / pembangunan bangunan baru pengganti, bahan dan peralatan, waktu pelaksanaan pembangunan dan putusnya perjanjian, serah terima sebagai pengakhiran proses tukar menukar, sanksi, perubahan dan atau tambahan.
3. Pelaksanaan perjanjian tukar menukar aset tanah dan bangunan negara yaitu adanya landasan peraturan sebagai acuan pelaksanaan, tugas dan kewajiban pihak Departemen Pekerjaan Umum dengan PT Rukun Makmur Indah, pengawasan / tim pengawas, waktu mulai pelaksanaan pembangunan bangunan dan utilitas pengganti, kriteria bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti, jangka waktu pelaksanaan perjanjian, berita acara serah terima aset tanah dan bangunan tahap pertama, jaminan pemeliharaan atas bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti, berita acara serah terima aset tanah dan bangunan negara tahap kedua setelah selama jangka waktu 3 bulan tidak ada kerusakan teknis terhadap bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti.
4. Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan dan cara penyelesaiannya adalah apabila PT Rukun Makmur Indah belum mulai melaksanakan pembangunan bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti selama jangka waktu 14 hari setelah penandatanganan



perjanjian kemudian telah diberi 2 kali peringatan secara tertulis juga masih belum melaksanakan pembangunan tersebut maka Surat Perjanjian Tukar Bangun ini dan Surat Keputusan Penetapan PT Rukun Makmur Indah sebagai penukar menjadi batal demi hukum. Sanksi terhadap penyimpangan / wanprestasi apabila PT. Rukun Makmur Indah tidak dapat memenuhi kewajibannya adalah membayar biaya, ganti rugi dan bunga yang besarnya ditentukan dalam perjanjian tukar menukar. Cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi adalah dengan musyawarah untuk mufakat, apabila musyawarah tidak dapat mencapai kesepakatan maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perkaranya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan kesepakatan.

#### 4.2 Saran

Memperhatikan uraian tersebut di atas, maka penyusun dapat memberikan saran sehubungan dengan penyusunan skripsi ini, yaitu sebagai berikut :

- a. Syarat bagi calon penukar harus berbentuk badan hukum  
Penyusun mengusulkan agar di masa yang akan datang, tukar bangun (tukar menukar) aset tanah dan bangunan negara tidak dapat lagi dilakukan oleh atau secara perorangan atau pribadi, tetapi harus dilakukan oleh suatu badan usaha yang berbentuk badan hukum.
- b. Harus ditetapkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi  
Penyusun mengusulkan supaya pada masa yang akan datang pemerintah dapat membuat suatu peraturan setingkat undang-undang yang khusus mengatur tentang tukar menukar aset tanah dan bangunan negara karena masalah tukar menukar ini berhubungan dengan kepentingan negara dan masyarakat.
- c. Harus ada penetapan jangka waktu tukar menukar  
Penyusun mengusulkan, mengenai syarat-syarat tukar menukar harus ada jangka waktu yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang ditetapkan dalam suatu Undang-Undang, supaya di dalam mengajukan persyaratan tukar menukar sebuah lembaga swasta dapat membatasi penyerahan dokumen yang diperlukan dalam waktu yang telah ditetapkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ekosusilo, M dan Bambang T. 1995. *Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah*. Semarang : Dahara Prize.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1973. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Jakarta : Sumur Bandung.
- Satrio, J. 1993. *Hukum Perikatan. Perikatan Pada Umumnya*. Bandung : Alumni.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Soekanto, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Subekti, R. 1975. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.
- , 1963. *Hukum Perdjandjian*. Djakarta : PT. Pembimbing Masa.
- , 1998. *Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah*. Jember : Badan Penerbit Universitas Jember.
- Anonim, 1988. *Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 193 / KPTS / 1988 Tentang Pedoman Tatacara dan Syarat-syarat Tukar Bangun (Ruilslag) Tanah dan Bangunan di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum*.
- Anonim, 1994. *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 16 Tahun 1994 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara*.
- Anonim, 1994. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 470 / KMK. 01 / 1994 Tentang Tatacara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik / Kekayaan Negara*.
- Anonim, 1994. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 350 / KMK. 03 / 1994 Tentang Tatacara Tukar Menukar Barang Milik / Kekayaan Negara*.

Lampiran : 1

SURAT PERJANJIAN TUKAR BANGUN  
ANTARA  
DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM  
DAN  
P.T. RUKUN MAKMUR INDAH

---

NOMOR : 02/PKK/SJ/1986  
02/RMI/VI/86

TANGGAL : 25 JUNI 1986

Pada hari ini, Rabu tanggal dua puluh lima bulan Juni tahun seribu-Sembilan ratus delapan puluh enam kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. N a m a : Ir. Radinal Mochtar  
Jabatan : Sekretaris Jenderal  
Instansi : Departemen Pekerjaan Umum  
Berdasarkan : 1). Keputusan Presiden R.I. No. 61 / M  
Tahun 1983  
2). Surat Kuasa Menteri Pekerjaan Umum Nomor:  
03/SKS/M/1986 tanggal 23 Juni 1986  
Alamat : Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru, Jakarta  
Selatan.

Di dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Republik - Indonesia cq. Departemen Pekerjaan Umum, yang selanjutnya di dalam Surat Perjanjian ini disebut PIHAK PERTAMA.

II. N a m a : Prawiro Tedjo  
Jabatan : Direktur Utama  
Nama Perusahaan : P.T. Rukun Makmur Indah  
Berdasarkan : Anggaran Dasar P.T. Rukun Makmur Indah yang  
termuat dalam Akta Notaris Nomor tiga puluh  
enam ( 36 )

tanggal.....



tanggal tujuh belas September tahun seribu sembilan ratus delapan puluh lima ( 17 - 9 - 1985 ).

Alamat : Jl. Waspada No. 15  
Surabaya.

Di dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas Rukun Makmur Indah, yang selanjutnya di dalam Surat Perjanjian ini disebut PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak berdasarkan :

1. Keputusan Presiden R.I. No. 29 Tahun 1984, jo Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1970 Surat Menteri Keuangan No. B - 317/MK/II/1970 tanggal 3 Agustus 1970.
2. Surat Pernyataan Kesanggupan dari P.T. Rukun Makmur Indah No. 04/RMI/86 tanggal 4 April 1986.
3. Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 179/KPTS/SJ/1986 tanggal 21 April 1986 tentang Penetapan P.T. Rukun Makmur Indah sebagai Penukar.

dengan ini menyatakan setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Tukar Bangun mengenai tanah dan bangunan gedung dari PIHAK PERTAMA, yang terletak di Jl. Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya, ditukar dengan tanah dan bangunan gedung serta utilitas dan fasilitas pengganti dari PIHAK KEDUA yang terletak di Jl. Gayung Kebonsari (Injoko) Surabaya, di Gresik, di Mojokerto, di Sidoarjo dan perabot kantor, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal tersebut di bawah ini.

#### PENGERTIAN / BATASAN

P a s a l 1

Pengertian. ....

Pengertian / Batasan.

Yang dimaksudkan dengan tanah, bangunan gedung, utilitas, fasilitas-pengganti, perabot kantor di dalam Surat Perjanjian Tukar Bangun ini ialah :

(1). Di PIHAK PERTAMA :

- a. Tanah, seluas :  $9.772 \text{ M}^2$  terletak di Jl. Kedungdoro No. 36 , 38 dan 40 Surabaya yang seluruhnya dikuasai oleh PIHAK PERTAMA dengan HAK PAKAI berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.4/K Tahun 1981.
- b. Bangunan Gedung, yang terletak di Jl. Kedungdoro No. 36 , 38 dan 40 Surabaya milik PIHAK PERTAMA seluas  $4.217 \text{ M}^2$  yang terdiri dari :
  - Kantor DPU Daerah Bina Marga, Surabaya
  - Kantor DPU Seksi Bina Marga, Surabaya
  - Kantor DPU Daerah Cipta Karya / JGND Surabaya
  - Kantor DPU Seksi Cipta Karya Surabaya Utara / Seksi II JGND Surabaya
  - Gudang Bina Marga
  - Gudang Cipta Karya
  - Rumah Tinggal
  - Mushola
  - Garasi
  - Hall
  - Kelengkapan
  - Fasilitas.

(2). Di PIHAK KEDUA :

- a. Tanah seluas :  $22.456 \text{ M}^2$ , yang masing-masing :

- 1). Terletak di Jl. Gayung Kebonsari, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya, Surabaya, dengan luas : -  $20.000 \text{ M}^2$

- 2). Terletak. .... //

- 2). Terletak di Desa Kembangan, Kecamatan Kebomas Kabupaten/Dati-II Gresik, dengan luas 956 M<sup>2</sup>.
  - 3). Terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Prajurit Kulon, Kota madya Mojokerto, dengan luas 600 M<sup>2</sup>.
  - 4). Terletak di Desa Jati, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dengan luas 900 m<sup>2</sup>.
- b. Bangunan Gedung yang akan dibangun oleh PIHAK KEDUA :
- 1). Terletak di Jl. Gayung Kebonsari (Injoko) Kelurahan Ketintang Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya, seluas : 9.470 M<sup>2</sup> -  
untuk : 3.3/6 M<sup>2</sup>
    - Gedung Kantor Kanwil Dep. PU
    - Auditorium
    - Bangunan Pelengkap
    - Kantor Daerah / Seksi
    - Laboratorium
    - Mushola
    - Guest House
    - Rumah Dinas - sambung  
- sambung
  - 2). Terletak di Desa Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, seluas 220 M<sup>2</sup> untuk Kantor Cabang Gresik.
  - 3). Terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Prajurit Kulon, - Kotamadya Mojokerto, seluas 220 M<sup>2</sup> untuk Kantor Cabang Mojokerto.
  - 4). Terletak di Desa Jati, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, seluas 220 M<sup>2</sup>, untuk Kantor Cabang Sidoarjo.
- c. Utilitas Pengganti berupa :
- 1). Sambungan PLN
  - 2). Sambungan PAM
  - 3). Sambungan Telepon
  - 4). STLO
  - 5). AC Window 1½ PK
  - 6). AC Central. ....



- 6). AC Central
- 7). Elevator
- 8). Travo Rumah *travo*
- 9). Pompa / menara air
- 10). Pencegah kebakaran
- 11). Penangkal Petir
- 12). Generator Set

Terletak di Jl. Gayung Kebonsari (Injoko) Kelurahan Ke-  
tintang, Kecamatan Wonocolo Kotamadya Surabaya.

d. Fasilitas Pengganti berupa :

- 1). Saluran / Drainage
- 2). Parkir / jalan Conblok
- 3). Lapangan lantai beton
- 4). Pagar / pintu
- 5). Tiang Bendera / Papan Nama
- 6). Bak sampah
- 7). Pertamanan
- 8). Penerangan halaman
- 9). Lapangan tennis dan volley

Terletak di Jl. Gayung Kebonsari (Injoko) Kelurahan -  
Ketintang, Kecamatan Wonocolo Kotamadya Surabaya.

e. Perabot Kantor berupa :

Perabot kantor menurut daftar terlampir.

- (3). Rincian Tanah dan Bangunan dari PIHAK PERTAMA dan Ta-  
nah, Bangunan Gedung, Utilitas, fasilitas pengganti -  
dan perabot kantor dari PIHAK KEDUA sebagaimana terse-  
but di dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dimuat dalam-  
daftar - daftar uraian Penjelasan yang merupakan lam-  
piran yang tidak dapat dipisahkan dan merupakan kesa-  
tuan dari Surat Perjanjian Tukar Bangun ini.

.DOKUMEN. ....

DOKUMEN SURAT PERJANJIAN

P a s a l    2

Dokumen Surat Perjanjian Tukar Bangun.

(1). Dokumen Surat Perjanjian Tukar Bangun ini meliputi -  
antara lain :

a. Surat Perjanjian Tukar Bangun No.  $\frac{02/PKK/SJ/1986}{02/RMI/VI/1986}$   
tanggal 25 Juni tahun 1986

b. Lampiran - lampiran, yang terdiri dari :

1. Rencana Kerja dan syarat-syarat, bulan Januari-  
1985 termasuk gambar-gambar dan penjelasan- pen-  
jelasan lainnya.

2.1.  
2.2. Berita Acara Pelaksanaan Penjelasan (Aanwijzing)  
Nomor : 01/BA/T/KD/1985 tanggal 4 Maret tahun  
1985. }

3. Surat Penawaran Nomor: 08/RMI/II/85 tanggal  
20 Februari tahun 1985.

4. Surat Penunjukan Pemenang Nomor : UM.0101-Sh/144  
tanggal 1 - 7 - tahun 1985.

5. Surat Pernyataan Kesanggupan Nomor : 04/RMI/86  
tanggal 4 - 4 - tahun 1986.

6. Keputusan dari Menteri P.U. yang menetapkan PT  
Rukun Makmur Indah sebagai pihak Penukar Nomor  
179/KPTS/1986 tanggal 21 - 4 - 1986.

7. Daftar Rincian Pekerjaan dari Kedua belah PIHAK

8. Dan Dokumen-Dokumen lain yang berkaitan. — 2.1  
2.2

(2). Surat Perjanjian Tukar Bangun ini hanya dibuat dalam-  
1 (satu) bahasa yaitu Bahasa Indonesia.

RUANG. ....

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

P a s a l        3

Tugas Kewajiban Pihak-Pihak

Di dalam pelaksanaan Surat Perjanjian Tukar Bangun ini pi  
hak-pihak yang bersangkutan mempunyai tugas kewajiban seba  
gai berikut :

- (1). PIHAK KEDUA mempunyai tugas kewajiban :
  - a. melakukan kegiatan persiapan, pelaksanaan penyele  
saian pembangunan gedung dengan utilitas, fasilitas  
pengganti di atas tanah dengan lokasi sebagaimana  
tersebut di dalam pasal 1 ayat [(1) dan] (2) huruf a  
b, c, dan d.
  - b. melakukan kegiatan persiapan dan pengadaan perabot  
kantor sebagaimana tersebut di dalam pasal 1 ayat  
(2) huruf e.
  - c. setelah selesai melaksanakan kegiatan tercantum di  
dalam huruf a dan b ayat (1) Pasal ini PIHAK KEDUA  
berkewajiban menyerahkan tanah, bangunan gedung, -  
utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor -  
tercantum di dalam pasal 1 ayat (2) kepada PIHAK -  
PERTAMA.
  - d. sebagai pengganti penyerahan tersebut pada huruf c  
pasal ini PIHAK PERTAMA berkewajiban menyerahkan -  
tanah berserta bangunan-bangunan sebagaimana ter -  
cantum di dalam pasal 1 ayat (1) kepada PIHAK KE -  
DUA.

(2). PIHAK. ....



- (2). PIHAK PERTAMA mempunyai tugas kewajiban :
- a. melakukan pengawasan atas persiapan, pembangunan - dan penyelesaian bangunan gedung, utilitas, fasilitas pengganti serta pengadaan perabot kantor yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA.
  - b. menyiapkan dan menyediakan tanah serta bangunan - bangunan yang terletak di jalan Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya untuk keperluan pelaksanaan - Surat Perjanjian Tukar Bangun ini.
  - c. setelah menerima penyerahan tanah, bangunan gedung utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor sebagaimana tercantum di dalam pasal 1 ayat (2) da ri PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA berkewajiban menye - rahkan sebagai pengganti kepada PIHAK KEDUA tanah beserta bangunan-bangunan sebagaimana tercantum di dalam pasal 1 ayat (1) Surat Perjanjian ini.
- (3). Di dalam pelaksanaan Surat Perjanjian Tukar Bangun - ini tidak ada pembayaran biaya berupa uang apapun da ri pihak yang satu kepada pihak yang lain.

PENGAWAS PEMBANGUNAN

P a s a l 4

Pengawas / Direksi Pekerjaan .

- (1). Untuk melakukan pengawasan atas persiapan, pembangun - an serta penyelesaian bangunan gedung, utilitas dan - fasilitas pengganti guna menjamin ketepatan desain , mutu dan waktu penyelesaian bangunan yang dikerjakan oleh PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA menunjuk suatu Tim - Pengawas Teknis , yang dibentuk dengan Surat Keputusan oleh PIHAK PERTAMA, sebagai Direksi/Pengawas -

Pekerjaan. ....

Pekerjaan yang bertindak untuk dan atas nama PIHAK -  
PERTAMA.

- (2). Tugas Tim Pengawas Teknis adalah mengawasi pelaksana na pembangunan / pekerjaan bangunan gedung, utilitas dan fasilitas pengganti yang dibangun serta pengadaan perabot kantor.
- (3). Dalam hal yang menyangkut segi teknis PIHAK KEDUA tunduk serta menaati segala petunjuk dan peringatan-peringatan yang diberikan oleh Tim Pengawas Teknis tersebut.
- (4). Dalam hal adanya permintaan perubahan desain oleh - PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA menyetujui dan melaksanakannya dengan ketentuan :
  - a. perubahan desain tersebut tidak menambah biaya/dari biaya keseluruhan yang telah ditetapkan bersama.
  - b. perubahan desain tersebut tidak menambah waktu pelaksanaan kegiatan sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditetapkan.

## B A H A N

### P a s a l 5

#### Bahan-Bahan dan Alat-Alat

- (1). Seluruh bahan, alat-alat dan segala sesuatu yang di perlukan untuk melaksanakan pembangunan bangunan gedung, utilitas dan fasilitas pengganti serta perabot kantor sebagaimana tersebut di dalam pasal 1 ayat (2) Surat Perjanjian ini, disediakan dan dilaksanakan se

penuhnya oleh PIHAK KEDUA, dengan memperhatikan syarat-syarat teknis dan mutu bahan bangunan.

(2). PIHAK. ....

- (2). PIHAK PERTAMA melalui Tim Pengawas Teknis berhak menolak bahan-bahan dan alat-alat yang diadakan atau dilakukan oleh PIHAK KEDUA jika kualitas dan mutu barangnya tidak memenuhi syarat teknis.

WAKTU PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

P a s a l 6

Waktu Mulai dan Selesainya Pelaksanaan  
Pembangunan

- (1). Pelaksanaan Pembangunan bangunan gedung, utilitas dan fasilitas pengganti harus sudah dimulai oleh PIHAK KEDUA paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah Surat Perjanjian Tukar Bangun ini ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak.
- (2). Pelaksanaan Pembangunan bangunan gedung, utilitas dan fasilitas pengganti serta perabot kantor akan diselesaikan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak ditandatangani Perjanjian Tukar Bangun ini, yaitu paling akhir tanggal dua puluh lima bulan Desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh.
- (3). Perpanjangan jangka waktu penyelesaian Pembangunan gedung, utilitas dan fasilitas pengganti serta penyediaan perabot kantor, sehingga waktunya melebihi jangka waktu tersebut di dalam ayat (2) hanya dapat terjadi bila :
- a. Ada pemberitahuan lebih dahulu, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu yang ditetapkan itu habis, oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, secara tertulis ; dan

b. Alasan. ....



- b. Alasan pengunduran cukup kuat dan disetujui oleh -  
PIHAK PERTAMA, secara tertulis.

PUTUSNYA PERJANJIAN

P a s a l     7

Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak

Apabila Pembangunan bangunan gedung, utilitas dan fasili -  
tas pengganti tersebut ayat (1) Pasal 3 belum dilaksanakan  
dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah pe  
nandatangan Surat Perjanjian Tukar Bangun ini, atau me  
ngalami kemacetan / hambatan yang disebabkan oleh perbuat  
an atau kelalaian PIHAK KEDUA, baik sengaja maupun tidak  
sengaja, dan telah 2 (dua) kali diperingatkan secara tertu  
lis dan dalam jangka waktu yang wajar, maka dalam jangka -  
waktu 2 (dua) bulan sejak peringatan terakhir, bila pemba  
ngunan tidak atau belum juga dapat dilaksanakan/dilanjut -  
kan oleh PIHAK KEDUA, maka Surat Perjanjian Tukar Bangun -  
ini dan Surat Keputusan Penetapan PIHAK KEDUA sebagai Penu  
kar menjadi batal demi hukum, dengan akibat segala kerugi  
an dan resiko yang dialami PIHAK KEDUA menjadi beban dan -  
tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA.

Segala biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA dalam  
rangka persiapan dan pelaksanaan Perjanjian Tukar Bangun -  
ini tidak dapat dituntut kembali.

Dalam hal ini bangunan PIHAK PERTAMA yang terletak di Jl .  
Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya tetap dikuasai/dimi  
liki sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA.

KEADAAN. ....

KEADAAN MEMAKSA ( FORCE MAJEURE )

P a s a l     8

Keadaan Memaksa

- (1). Ketentuan tersebut dalam pasal 7 tidak berlaku apabila kemacetan / hambatan dalam pelaksanaan atau penyelesaian pembangunan bangunan gedung, utilitas, fasilitas pengganti dan perabot kantor tersebut diakibatkan oleh suatu keadaan memaksa.
- (2). Yang dimaksudkan dengan keadaan memaksa (Force Majeure) adalah keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan kedua belah pihak, dan di luar jangkauan kemampuan kedua belah pihak untuk dapat mengatasinya atau mencegahnya.
- (3). Termasuk keadaan memaksa adalah : bencana alam (gempa bumi) yang ada hubungan sebab-akibat secara langsung dengan pelaksanaan pekerjaan ini.
- (4). Peristiwa-peristiwa yang dapat dianggap sebagai Keadaan Memaksa tersebut harus dinyatakan secara resmi oleh pihak-pihak yang berwenang.
- (5). Apabila terjadi Keadaan Memaksa, PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari sejak terjadinya Keadaan Memaksa, disertai bukti-bukti yang sah, demikian juga waktu Keadaan Memaksa berakhir.
- (6). Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA akan menyetujui atau menolak secara tertulis Keadaan Memaksa itu dalam jangka waktu 3 (tiga) x 24 jam, sejak diterimanya pemberitahuan tersebut.

(7). Jika. ....

- (7). Jika dalam waktu 3 x 24 jam sejak pemberitahuan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tentang Keadaan Memaksa - tersebut, PIHAK PERTAMA tidak memberikan jawabannya , maka PIHAK PERTAMA dianggap menyetujui adanya Keadaan Memaksa tersebut.
- (8). Bilamana Keadaan Memaksa itu tidak diberitahukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sesuai ketentuan pa da ayat (5) pasal ini, maka PIHAK PERTAMA dapat tidak mengakui adanya Keadaan Memaksa tersebut.
- (9). Tidak termasuk dalam pengertian Keadaan Memaksa ada - lah tindakan moneter oleh Pemerintah.

#### KRITERIA BANGUNAN

#### P a s a l      9

#### Kreteria Bangunan, Utilitas dan Fasilitas Pengganti .

- (1). PIHAK KEDUA harus memperhatikan kreteria umum bangun an, utilitas dan fasilitas pengganti sebagai berikut:
  - a. Persyaratan keadaan meliputi :
    - a.1. Ketahanan bangunan menerima beban, baik bera sal dari manusia maupun kekuatan alam, antara lain pasal 20 (2) huruf f, Keputusan Presiden R.I. No. 29 / 1984. *↳ e.*
    - a.2. Ketahanan terhadap kelusuhan dan keausan, baik karena penggunaan, sifat bahan, maupun cuaca.
    - a.3. Keselamatan penghuni pada waktu terjadi benca na, baik karena ulah manusia, alam atau pence maran kesehatan.
  - b. Persyaratan. ....



- b. Persyaratan Fungsional, bahwa bangunan dapat menampung kegiatan secara efisien sesuai dengan fungsinya.
  - c. Persyaratan keselarasan terhadap lingkungan fisik dan lingkungan sosial di sekitarnya.
- (2). PIHAK KEDUA harus pula memperhatikan ketentuan-ketentuan standard, pedoman dan peraturan yang berlaku, antara lain :
- a. Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor : 030/KPTS/1985 tanggal 30 Maret 1985 dan perubahannya.
  - b. Peraturan Pembangunan yang berlaku di Daerah setempat.
  - c. Normalisasi teknis yang berlaku.
- (3). Semua ketentuan yang berlaku untuk pembangunan gedung Negara berlaku untuk pembangunan gedung, utilitas dan fasilitas pengganti yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA.

#### PENGALIHAN HAK

#### P a s a l      10

#### Pengalihan Hak Atas Tanah, Bangunan, Utilitas dan Fasilitas Pengganti

- (1). Selama proses tukar bangun, PIHAK KEDUA tidak boleh :
- a. memindahkan hak pemilikan atas tanah, bangunan utilitas dan fasilitas pengganti kepada pihak lain, kecuali kepada PIHAK PERTAMA.
  - b. mengurangi baik kuantitas maupun kualitas mengenai volume tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas serta perabot pengganti.

(2). Pada. ....

- (2). Pada waktu penyerahan tanah, bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, tanah dan bangunan, utilitas dan fasilitas pengganti tersebut tidak dibebani / bebas dari hutang dan atau pertanggungan/jaminan apapun, serta tuntutan - dari PIHAK Ketiga.
- (3). Status penguasaan (hak) atas tanah, bangunan utilitas dan fasilitas pengganti pada waktu diserahkan oleh - PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA minimal sudah sampai dengan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
- (4). Setelah seluruh kewajiban PIHAK KEDUA sebagaimana ter - sebut ayat (1), (2) dan (3) Pasal ini dipenuhi, paling lambat 30 ( tiga puluh ) hari kerja sejak penyerahan - (Serah Terima) tanah, bangunan, utilitas dan fasili - tas pengganti dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA , PIHAK PERTAMA harus sudah menyelesaikan :
  - a. Surat Keputusan dari PIHAK PERTAMA mengenai pengha - pusan dan penyerahan bangunan gedung Jl. Kedungdo - ro No. 36, 38 dan 40 Surabaya kepada PIHAK KEDUA.
  - b. Surat Keputusan dari PIHAK PERTAMA mengenai pelep - san dan penyerahan hak atas tanah Jl. Kedungdoro - No. 36, 38 dan 40 Surabaya kepada PIHAK KEDUA.
  - c. Pengosongan penghuni dan pemakai seluruh tanah dan bangunan Jl. Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya
- (5). Pengurusan hak atas tanah yang diterima oleh PIHAK - PERTAMA dari PIHAK KEDUA dilakukan oleh PIHAK PERTAMA dengan biaya dari PIHAK KEDUA.
- (6). Pengurusan hak atas tanah yang diterima oleh PIHAK - KEDUA dari PIHAK PERTAMA dilakukan oleh PIHAK KEDUA dengan biaya dari PIHAK KEDUA sendiri.

SERAH. ....



## SERAH TERIMA

P a s a l 11

### Serah Terima Barang yang dipertukarkan

- (1). Penyerahan tanah dan bangunan gedung PIHAK PERTAMA yang terletak di Jl. Kedungdoro No. 36, 38 dan 40 Surabaya dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA baru dapat dilakukan setelah Tanah dan Bangunan, utilitas, dan fasilitas pengganti dari PIHAK KEDUA yang terletak di Gayung Kebonsari (Injoko) Surabaya, Gresik, Mojokerto dan Sidoarjo telah siap pakai / siap huni dan diterima baik oleh PIHAK PERTAMA serta telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam Perjanjian Tukar Bangun, gambar dan RKS, termasuk Surat Pernyataan Pelepasan hak atas tanah dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA ( Serah Terima Pertama ).
- (2). PIHAK PERTAMA baru dapat menerima semua barang pengganti setelah Tim Pengawas Teknis yang dibentuk dengan Surat Keputusan PIHAK PERTAMA menyatakan dalam Berita Acara bahwa barang pengganti sudah sesuai dengan volume, kualitas, gambar, RKS dan lain-lain.
- (3). Di dalam Pelaksanaan Serah Terima tersebut ayat (1) dan (2) Pasal ini termasuk dokumen administrasi, dokumen " As Built Drawing " atas masing-masing barang yang dipertukarkan sebagai kelengkapan dokumen penguasaan.  
Serah Terima dibuat dalam bentuk Berita Acara yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- (4). Setelah Berita Acara Serah Terima atas masing-masing barang yang dipertukarkan tersebut ayat (3) pasal ini ditandatangani oleh kedua belah PIHAK, maka PIHAK KEDUA menjamin sepenuhnya kepada PIHAK PERTAMA -

demikian . . . . .



demikian pula PIHAK PERTAMA menjamin sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA, bahwa masing-masing PIHAK tidak akan mendapat tuntutan dari siapapun / dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai hak atas tanah/kepentingan atas barang yang saling dipertukarkan sebagaimana - termuat dalam pasal 1.

- (5). Apabila terjadi tuntutan atas barang-barang yang saling dipertukarkan tersebut, maka secara hukum, administratif dan finansial tuntutan tersebut menjadi tanggung jawab dan beban sepenuhnya PIHAK yang bersangkutan sesuai dengan jaminan yang telah diberikan dan disepakati.
- (6). Setelah selesai penanda tangan Berita Acara Serah Terima Pertama, maka PIHAK KEDUA masih dibebani kewajiban menanggung jaminan pemeliharaan atas bangunan-utilitas dan fasilitas yang telah selesai dibangun - untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan terhitung - sejak penanda tangan Berita Acara Serah Terima Pertama tersebut.
- (7). Serah Terima Kedua baru dapat dilaksanakan setelah - masa pemeliharaan 3 bulan sebagaimana dimaksud ayat (6) selesai, dan dilakukan dengan suatu Berita Acara yang ditanda tangani oleh Kedua Belah Pihak.

S A N K S I

P a s a l 12

Sanksi Terhadap Pelanggaran / Penyimpangan

- (1). Pelanggaran atas ketentuan Pasal 6 dapat berakibat - Perjanjian ini batal demi hukum dengan akibat segala resiko dan kerugian menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

(2). Penyimpangan. ....

(2). Penyimpangan atau pelanggaran atas pasal 10 ayat (1)-huruf a berakibat bahwa PIHAK KEDUA dapat dikenakan sanksi untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga yang besarnya ditentukan sebagai berikut :

a. biaya, ialah seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Negara cq. PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan proses Tukar Bangun terhitung sejak tahun 1984 s/d 1986 yang meliputi biaya peninjauan dan penelitian lokasi, penginapan, penyusunan dan penggandaan dokumen administrasi ( misalnya RKS, Surat-Surat, Undang-an, laporan-laporan, hasil-hasil rapat/Aanwijing dsb ) biaya rapat dan lain-lain yang secara keseluruhan berjumlah Rp. 20.000.000,- ( dua puluh juta rupiah ).

b. Ganti Rugi, adalah suatu ganti kerugian waktu waktu dan tenaga yang telah terbuang karena tidak terlaksananya tukar bangun tersebut, yang diwujudkan dengan jumlah sama dengan 25% dari seluruh biaya tersebut butir a atau sejumlah Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah )

c. Bunga, adalah suatu keuntungan atau pertambahan nilai dari biaya yang telah dikeluarkan, yang apabila dinilai per tahun adalah sebesar 12 %, maka selama tahun 1984 s/d 1986 adalah  $2 \times 12 \% = 24 \%$ , sehingga apabila dihitung =  $24 \% \times \text{Rp.}20.000.000,- = \text{Rp.} 4.800.000,-$  (empat juta delapan ratus ribu rupiah).

Dengan demikian jumlah total biaya, ganti rugi, dan bunga yang dapat dikenakan kepada PIHAK KEDUA adalah =  $\text{Rp.} 20.000.000,- + \text{Rp.} 5.000.000,- + \text{Rp.} 4.800.000,- = \text{Rp.} 29.800.000,-$  (dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)

(3). PIHAK. ....

- (3). PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini sepakat men<sup>g</sup>enyampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Perjanjian ini, oleh karenanya pemutusan perjanjian ini cukup dilakukan dengan memberitahukan secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tanpa Putusan Hakim.

#### JANGKA WAKTU PERJANJIAN

P a s a l      13

#### Jangka Waktu Perjanjian

- (1). Perjanjian Tukar Bangun ini berlangsung selama + 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak tanggal ditandatangani Surat Perjanjian Tukar Bangun ini atau Surat Perjanjian ini berakhir setelah Serah Terima secara fisik dan administrasi atas barang-barang yang saling dipertukarkan selesai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan bersama.
- (2). Perpanjangan Surat Perjanjian Tukar Bangun ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak yang dituangkan dalam bentuk Adendum Surat Perjanjian dan merupakan satu kesatuan dengan Surat Perjanjian ini.

#### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

P a s a l      14

#### Penyelesaian Perselisihan

- (1). Bila. ....



- (1). Bila terdapat perbedaan pendapat atau sengketa di antara kedua belah pihak sehubungan dengan Surat Perjanjian ini maka kedua belah pihak setuju mengutamakan penyelesaiannya secara musyawarah untuk memperoleh mu pakat.
- (2). Bila dengan musyawarah tidak dapat dicapai suatu penyelesaian, maka kedua belah pihak bersepakat untuk menyerahkan perkaranya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- (3). Dalam hal ini kedua belah pihak setuju memilih tempat tinggal tetap yang sah (domisili) di Kantor Panitera-Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

#### PERUBAHAN DAN TAMBAHAN

P a s a l 15

#### Perubahan dan Tambahan

Segala sesuatu yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini dan semua perubahan penyempurnaan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur lebih lanjut dalam Adendum / Amendemen yang merupakan lampiran yang tidak dapat terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dari Surat Perjanjian ini.

#### L A I N - L A I N

P a s a l 16

#### Lain - Lain

Surat. ....

Surat Perjanjian ini dibuat dalam rangkap sebanyak 8 (delapan) kali terdiri dari 2 (dua) buah yang asli bermeterai cukup, yang mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, selebihnya diberikan kepada pihak pihak yang berkepentingan dan yang ada hubungannya dengan Perjanjian ini.

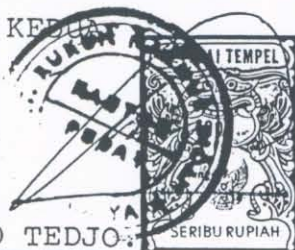
P E N U T U P

P a s a l 17

P e n u t u p

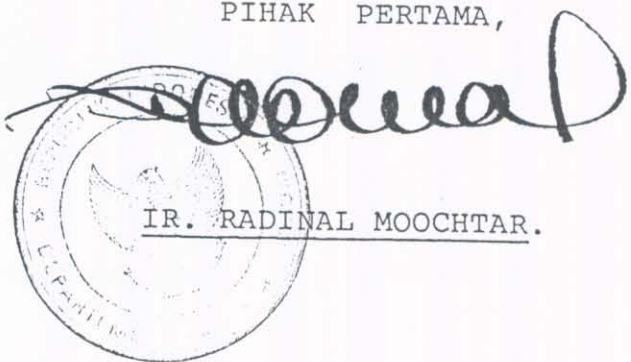
- (1). Surat Perjanjian Tukar Bangun ini ditandatangani oleh kedua belah pihak di Jakarta pada hari dan tanggal - tersebut di atas.
- (2). Surat Perjanjian ini dinyatakan berlaku sejak tanggal ditandatangani Surat Perjanjian ini.

PIHAK KEDUA



PRAWIRO TEDJO

PIHAK PERTAMA,



IR. RADINAL MOOCHTAR.



MENTERI KEUANGAN

10-10-1994

SALINAN  
KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR : 350 /KMK. 03 /1994

TENTANG

TATA CARA TUKAR MENUKAR BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA  
MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang : a. bahwa tukar menukar Barang Milik/Kekayaan Negara yang dilaksanakan oleh departemen/ lembaga merupakan salah satu cara memenuhi kebutuhan departemen/ lembaga terhadap gedung/ kantor dan atau perumahan beserta fasilitasnya dalam hal APBN tidak mampu menampung kebutuhan departemen/ lembaga;
- b. bahwa pelaksanaan tukar menukar perlu ditingkatkan sehingga tidak berakibat merugikan Negara;
- c. bahwa berhubung dengan itu, dipandang perlu untuk menetapkan Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara dengan Keputusan Menteri Keuangan;
- Mengingat : 1. Keputusan Presiden No. 96/M Tahun 1993;
2. Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- Memperhatikan : Pengarahan Bapak Presiden kepada Menteri Keuangan tanggal 20 Juni 1994;

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG TATA CARA TUKAR MENUKAR BARANG MILIK/ KEKAYAAN NEGARA.

Pasal 1

Barang Milik/Kekayaan Negara adalah barang bergerak/barang tidak bergerak yang dimiliki/ dikuasai oleh instansi Pemerintah yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban Anggaran





Keputusan Menteri Keuangan  
Nomor : 350 /KMK.03 /1994  
Tanggal : 13 Juli 1994

MENTERI KEUANGAN

- 2 -

Pendapatan dan Belanja Negara serta dari perolehan lain yang syah, tidak termasuk kekayaan Negara yang dipisahkan (yang dikelola BUMN) dan kekayaan Pemerintah Daerah.

Pasal 2

Tukar menukar Barang Milik/Kekayaan Negara adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik Negara kepada pihak lain dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan Negara.

Pasal 3

Tukar menukar Barang Milik/Kekayaan Negara dilakukan oleh Departemen/Lembaga dengan pihak lain guna memenuhi kebutuhan Departemen/Lembaga terhadap gedung/kantor atau perumahan beserta fasilitasnya, karena Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tidak mampu membiayai kebutuhan tersebut.

Pasal 4

Pihak lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 adalah Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi dan Swasta.

Pasal 5

Pelaksanaan tukar menukar Barang Milik/Kekayaan Negara dilakukan berdasarkan tata cara yang diatur dalam lampiran Keputusan Menteri Keuangan ini.

Pasal 6

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : J A K A R T A.  
Pada tanggal : 13 Juli 1994

MENTERI KEUANGAN,

td

MAR'IE MUHAMMAD

SALINAN sesuai dengan aslinya  
KEPALA BIRO UMUM

u.b.

KEPALA BAGIAN T.U. DEPARTEMEN,

REPUBLIK INDONESIA

MUM

JENJERAL

HERTATI MULATSIH

NIP. 110018245.



REPUBLIK INDONESIA  
MENTERI PEKERJAAN UMUM

Nomor : Um 01 05 - Mn/290  
Lampiran : 1 (satu) uraian

Jakarta, 15 April 1985.

Kepada yang terhormat,  
Saudara Menteri Keuangan  
di -

J A K A R T A.

Perihal : Pedoman Umum Cara dan Tata Cara " Ruilslag " ( Tukar Bangun )  
antara Departemen / Lembaga Negara dengan pihak lain.

Dengan ini kami sampaikan dengan hormat hal - hal sebagai berikut :

1. Akhir-akhir ini terlihat cukup banyak kegiatan peralihan hak a -  
tas barang-barang tak bergerak milik negara yang dilakukan oleh beberapa Departemen/Instansi kepada pihak lain yang dilakukan secara tukar bangun ( ruilslag ).

Hal ini dapat dipahami, satu dan lain karena antara lain adanya kebutuhan akan bangunan/ruang kerja yang semakin meningkat, kurang tersedianya dana/anggaran yang mencukupi serta pula adanya perubahan masterplan/rencana induk daerah setempat/lokasi, bangunan tidak lagi/kurang cocok, atau pun bangunan yang ada memang sudah cukup tua (bouwvallig), sehingga membahayakan dan tidak layak untuk ditempati sebagai tempat kerja atau lingkungannya kurang sesuai untuk suatu kantor Pemerintah.

2. Namun, dilain pihak sampai sekarang dirasakan bahwa peraturan - yang mengatur cara dan tata cara tukar bangun (ruilslag) tersebut secara lengkap belum ada, sedangkan ketentuan yang telah ada yaitu dalam Keputusan Presiden RI Nomor 29 Tahun 1984 khususnya pasal 13 dirasakan masih terlalu umum ( sumir ).

3. Sehubungan dengan hal tersebut, menurut hemat kami kiranya perlu ada peraturan atau pedoman umum yang mengatur cara dan tata cara tukar -

bangun .....



bangun (ruilslag) termaksud secara lengkap, agar didalam pelaksanaan dan penyelesaiannya dapat lebih tertib, aman dan terkendali, sehingga dapat dihindari hal-hal yang dapat merugikan Pemerintah. Pedoman umum tersebut kami usulkan dengan memuat/antara lain prinsip prinsip sebagai berikut :

- 3.1. Pertama-tama kami ingin mengajukan saran pertimbangan bahwa untuk terjemahan/gantinya istilah " ruilslag " seyogyanya dipergunakan istilah " Tukar Bangun ".  
Dasar pertimbangannya ialah bahwa didalam melakukan ruilslag ( Tukar Bangun ) tidak dibenarkan dengan cara menerima dana, baik seluruhnya maupun sebagian.  
Jadi jelasnya adalah, bahwa tanah dan/atau bangunan pengganti nya minimal harus senilai dengan tanah dan/atau bangunan Pemerintah yang " di-ruilslag-kan ".
- 3.2. Jumlah luas tanah pengganti dan lokasinya harus disetujui dahulu oleh Instansi calon pemakai.
- 3.3. Rencana/Disain bangunan Gedung dan fasilitasnya harus disetujui dahulu oleh Instansi calon pemakai bangunan.
- 3.4. Harus disiapkan/disusun lebih dahulu suatu rencana kerja dan syarat-syarat ( RKS ) dan persyaratan teknisnya sebaik dan se-mantap mungkin mengenai bangunan pengganti beserta fasilitasnya yang dikehendaki dan harus disetujui oleh calon pemakai sebagai landasan tukar bangun.
- 3.5. Instansi calon pemakai harus dapat diikuti sertakan dalam pengawasan pelaksanaan pekerjaan, agar supaya pelaksanaannya sesuai dengan disain dan RKS ( bestek ) serta persyaratan teknis.
- 3.6. Pelaksanaan " ruilslag " ( tukar bangun ) baru dapat dianggap sah, apabila luas dan lokasi tanah serta bangunan gedung sudah diterima dalam keadaan baik dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan sesuai dan berdasarkan perjanjian antara pihak-pihak yang bersangkutan.
- 3.7. Selama pembangunan bangunan pengganti sedang dalam pelaksanaan, dan sebelum serah terima bangunan dilakukan, tidak dibenarkan membongkar bangunan gedung yang lama ;

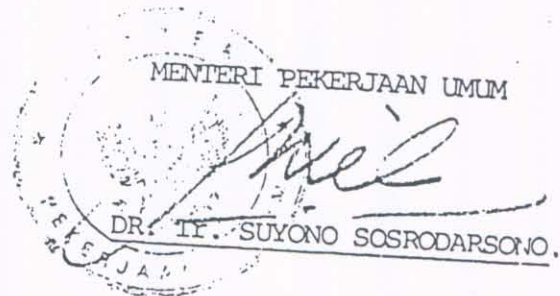


bangunan ini tetap digunakan oleh Instansi yang meng-"ruilslag"-kan (tukar bangun) hingga saat Instansi tersebut dapat mempergunakan bangunan baru.

Dalam rangka turut membantu mewujudkan peraturan atau pedoman umum mengenai cara dan tata cara ruilslag (tukar bangun) tersebut, kami telah mencoba menyusun pedoman termaksud sebagaimana terlampir, sebagai bahan masukan bagi Saudara.

Adapun pedoman yang kami susun sifatnya masih umum dan apabila dikedepikan, maka kami bersedia untuk membantu penyusunan Pedoman Tukar-Bangun secara lebih lengkap dan terperinci.

Atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.



Tembusan disampaikan kepada Yth :

1. Sdr. Sekretaris Jenderal Departemen PU ;
2. Sdr. Sekretaris Jenderal Dep. Keuangan ;
3. Sdr. Inspektur Jenderal Departemen PU ;
4. Sdr. Direktur Jenderal Cipta Karya ;
5. Sdr. Kepala Balitbang Departemen PU ;
6. Sdr. Direktur Tata Bangunan Ditjen Cipta Karya ;
7. Sdr. Kepala Biro Hukum Departemen PU ;
8. Sdr. Kepala Biro Keuangan Departemen PU ;
9. Bertinggal .



MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 24 Mei 1996

Kepada Yth.

Nomor : 500-1448 · Sdr. Kepala Kantor Wilayah

Lampiran : - Badan Pertanahan Nasional

Perihal : Masalah Ruislag Propinsi

Tanah-tanah Instansi di -  
Pemerintah.

-----  
Seluruh Indonesia

1. Sebagaimana dimaklumi akhir-akhir ini semakin banyak dilakukan penghapusan tanah dan bangunan milik Instansi Pemerintah sebagai tindak lanjut adanya tukar menukar (ruislag). Dasar hukum tukar-menukar itu sendiri diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 jo. Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995, serta pedoman tata cara pelaksanaan tukar

menukarnya sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994.

2. Mengingat masalah tukar menukar tersebut tidak terlepas menyangkut masalah tanah, maka untuk menghindari timbulnya perbedaan dalam penentuan nilai serta penyelesaian haknya, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan suratnya Nomor 500-468 tanggal 12 Pebruari 1996 telah mengeluarkan edaran ke seluruh Departemen dan Lembaga Pemerintah Non Departemen (copy surat terlampir).
3. Dalam surat kami Nomor 500-468 tanggal 12 Pebruari 1996 tersebut khususnya angka 4, untuk keseragaman persepsi maupun dalam pelaksanaannya diminta perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut :
  - a. Yang dimaksud dengan harga tertinggi dalam angka 4, surat kami tersebut di atas adalah nilai/harga yang paling menguntungkan bagi Pemerintah dengan memperhatikan situasi dan kondisi atas tanah tersebut.
  - b. Situasi dan kondisi serta faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai/harga tanah tersebut diteliti baik secara fisik maupun secara administratif oleh Tim Penaksir yang hasilnya digunakan untuk menentukan nilai/harga tanah tersebut.





MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jakarta, 30 Mei 1996

Nomor : 110 - 1544.

Kepada yth.

Lampiran : 1 (satu)

1. Para Kepala Kantor Wilayah

Perihal : Penyampaian Peraturan

Badan Pertanahan Nasional

Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan

di seluruh Indonesia;

Nasional Nomor 5 Tahun

2. Para Kepala Kantor Pertanahan

1996 tentang Pendaftaran

Kabupaten/Kotamadya

Hak Tanggungan.

di seluruh Indonesia;

3. BPP IPPAT.

3. BPP IPPAT.

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

TEMBUSAN kepada Yth. :

1. Sdr. Menteri Kabinet Pembangunan VI di Jakarta.
2. Sdr. Kepala Lembaga Pemerintah Non Departemen di Jakarta.
3. Sdr. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan di Jakarta.
4. Sdr. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan di Jakarta.

Bersama ini disampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Peraturan ini adalah peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaita Dengan Tanah, yang ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 28. Maksud dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk mengatur proses pendaftaran Hak Tanggungan serta persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 10, 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam rangka pelaksanaan peraturan ini hendaknya diperhatikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyangkut prosedur pendaftaran Hak Tanggungan yang menyangkut adanya kepastian mengenai jangka waktu dan tanggal dilaksanakannya kegiatan-kegiatan dalam rangka pendaftaran tersebut dan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi untuk setiap tahap kegiatan.

c. Apabila menurut pertimbangan Tim Penaksir lebih menguntungkan Pemerintah, penaksiran dilakukan dengan mengacu Pasal 15 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yaitu dengan mendasarkan pada nilai/harga yang nyata atau yang sebenarnya dengan memperhatikan NJOP yang terakhir atas tanah tersebut.

d. Pada angka 6 huruf a dan f disebutkan bahwa terhadap tanah yang dimohon dikenakan uang pemasukan, yaitu untuk tanah-tanah instansi pemerintah yang telah diruilsilag.

4. Demikian untuk menjadi perhatian dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.





MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Nomor : 500-468

Lampiran :

Perihal : Masalah ruiislag tanah-  
tanah Pemerintah.

Jakarta, 12 Pebruari 1996

Kepada Yth.

Sdr. Menteri

Di

J A K A R T A.

1. Meperhatikan Surat Menteri Negara Koordinator Bidang Politik dan Keamanan tanggal 15 Desember 1995 Nomor R.330/MENKO/POLKAM/12/1995, mengenai penyampaian kesimpulan rapat Forum Komunikasi Polkam tanggal 16 Nopember 1995, perihal Ruiislag Tanah-tanah Aset Instansi Pemerintah.

2. Mengingat pada akhir-akhir ini semakin banyak dilakukan penghapusan tanah/aset Instansi Pemerintah, baik yang ditempuh melalui pelepasan maupun secara tukar-menukar (Ruiislag) dan tukar-menukar lazimnya dilakukan dengan developer swasta/perorangan, maka untuk menghindari timbulnya kerawanan, perlu diikuti prosedur yang jelas serta pengamanan seperlunya.

3. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, dapat kami sampaikan bahwa tindakan pemindah tanganan, penjualan barang-barang yang dimiliki/dikuasai Negara termasuk tukar-menukar tanah Instansi Pemerintah pada dasarnya telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 jjs Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan tanggal 13 Juli 1994 Nomor S.350/KMK.03/1994.

4. Dalam kaitannya dengan masalah pertanahan, setelah diperoleh izin dari Menteri Keuangan, dan telah ditetapkan keanggotaan Panitia Penaksir, dalam pelaksanaan penaksiran tanahnya digunakan komponen nilai/harga yang ada, yaitu harga dasar, NJOP dan harga umum (dari PPAT) diambil angka tertinggi, dan setelah ruiislag dilaksanakan segera diikuti dengan pensertipikan tanah yang telah dilepas oleh Instansi Pemerintah, dan sebaliknya terhadap tanah pengganti diminta haknya oleh Instansi Pemerintah yang menerimanya dan kemudian didaftarkan sebagai aset pihak penerima atau aset Instansi Pemerintah yang bersangkutan.

5. Dalam penyelesaian hak atas tanah untuk masing-masing pihak dimaksud perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Sebelum dilaksanakan ruiislag, untuk mengetahui kepastian mengenai status maupun luas tanahnya, dapat diperoleh dari kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan minta diterbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dan GS (Gambar Situasi) tanah tersebut.

b. Perlu kiranya disampaikan bahwa untuk memperoleh keseragaman dan kesamaan persepsi mengenai tanah aset Pemerintah kiranya perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1) tanah-tanah bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara pisik oleh Instansi Pemerintah.

2) tanah tersebut dikelola dan dipelihara/dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah.

3) tanah tersebut telah terdaftar dalam daftar inventaris Instansi Pemerintah yang bersangkutan.

4) tanah secara pisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat antara pihak lain dengan Instansi Pemerintah dimaksud.

5) tanah tersebut angka 1) s/d 3) baik yang sudah ada sertipikatnya maupun yang belum ada sertipikat.



d. Tidak termasuk dalam pengertian aset Pemerintah adalah tanah kepunyaan pihak lain yang dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh Instansi Pemerintah, atau sering dipakai istilah "tanah dalam penguasaan".

Dalam hal Instansi Pemerintah menguasai tanah semacam itu, perlu diteliti lebih lanjut apakah tanahnya berstatus sebagai tanah negara atau tanah hak. Apabila berstatus tanah negara perlu dikaji dikaitkan dengan mengajukan permohonan hak atas tanah dimaksud, melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

6. Proses penyelesaian hak atas tanah-tanah dimaksud dapat ditempuh melalui:

a. Untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya dapat melalui jual beli, hibah atau tukar menukar dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sepanjang hak atas tanah tersebut dapat menjadi hak atas nama penerima, sesuai dengan jenis hak dikaitkan dengan subyek haknya sesuai ketentuan yang berlaku (lazimnya BUMN).

b. Untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya akan tetapi tidak memenuhi syarat untuk menjadi hak Instansi Pemerintah dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dan selanjutnya tanah-tanah tersebut dimohon hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh Instansi Pemerintah yang menerima tanah tersebut.

c. Untuk tanah yang belum ada sertifikatnya dilaksanakan dengan pelepasan hak prioritas dan penguasaan atas tanah tersebut yang selanjutnya dimohon haknya oleh pihak-pihak yang menerima tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d. Kepada Instansi Pemerintah yang menerima tanah tersebut apabila tanahnya akan digunakan untuk keperluan sendiri (kantor, rumah dinas dan sejenisnya) atas permintaannya akan diberikan Hak Pakai selama digunakan dengan dikenakan uang administrasi.

e. Kepada BUMN yang menerima tanah tersebut atas permintaannya akan diberikan Hak Pakai atau Hak Guna bangunan sesuai dengan kebutuhan dan penggunaannya, dengan dikenakan uang pemasukan.

f. Kepada pihak ketiga (developer) yang menerima tanah tersebut atas permintaannya akan diberikan Hak Guna bangunan atau hak lain sesuai dengan penggunaannya dengan dikenakan uang pemasukan.

g. Permohonan hak atas tanah tersebut diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

7. Demikian agar menjadikan periksa Saudara Menteri dan dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan rulislag dan penyelesaian haknya.

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

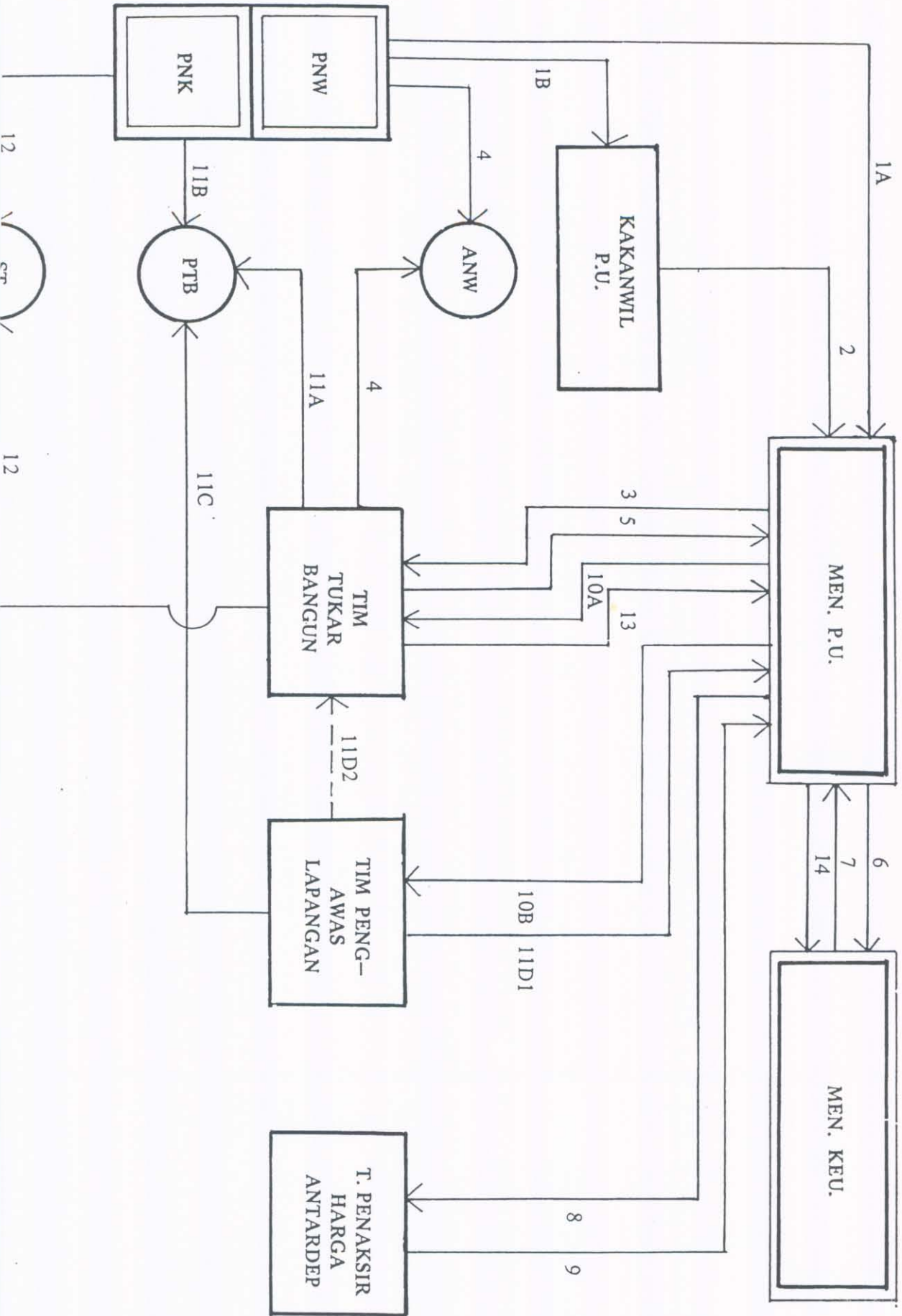
ttd

IR. SONI HARSONO

Tembusan Disampaikan Kepada Yth.

1. Menteri Negara Koordinator Bidang Politik dan Keamanan.
2. Menteri Negara Koordinator Bidang EKKU Wasbang.
3. Menteri Negara Koordinator Bidang Produksi dan Distribusi.
4. Menteri Sekretaris Negara.

TATACARA TUKAR BANGUN TANAH/BANGUNAN DILINGK. DEP. P.U.





PENJELASAN ATAS POLA  
PROSEDURE/TATACARA TUKAR-BANGUN ( RUILSLAG )  
DILINGKUNGAN DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM

I. TAHAP PERSIAPAN

- 1.A. Surat Permohonan tukar bangun dari Penawar/Para Penawar yang ditujukan kepada Menteri.
- B. Atau kepada Kepala Kantor Wilayah ( Kakanwil) Departemen Pekerjaan Umum Provinsi setempat.
2. Kakanwil Departemen Pekerjaan Umum meneruskan surat permohonan Tukar-Bangun dari Penawar/beberapa Penawar tersebut kepada Menteri.
3. Menteri segera membentuk Tim Persiapan/Pelaksana Tukar-Bangun atas tanah/bangunan yang bersangkutan, yang tugas-tugasnya, antara lain .
  - 3.1. menyusun rencana kerja dan syarat-syarat (R.K.S.) secara umum
  - 3.2. mengadakan inventarisasi dan evaluasi mengenai tanah dengan atau tanpa bangunan yang akan saling dipertukarkan.
4. Tim Tukar Bangun mengadakan pertemuan penjelasan ( Aanwijzing )
5. Tim Tukar Bangun menetapkan 3 (tiga) calon Penawar untuk diteruskan dan diusulkan kepada Menteri agar ditunjuk 1 (satu) calon Penawar sebagai calon Penawar Terpilih ( Pemenang ) yang selanjutnya disebut Penukar.

II. TAHAP PERSETUJUAN MENTERI KEUANGAN.

6. Menteri menunjuk 1 (satu) calon Penawar sebagai pemenang dan selanjutnya menyampaikan surat permohonan persetujuan/Izin tukar bangun dimaksud kepada Menteri Keuangan.  
Sambil menunggu persetujuan Menteri Keuangan, Tim Persiapan/Pelaksana Tukar Bangun memerintahkan kepada Penawar terpilih untuk menyampaikan Jaminan Penawaran dengan jumlah dan cara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Menteri Keuangan memberikan persetujuan/izin tukar bangun kepada Menteri. Dalam persetujuan Menteri Keuangan ini ditentukan
  - 7.1. perlu dibentuk Panitia Penaksir Harga Antar dep.
  - 7.2. perlu dibentuk Tim Pengawas Pelaksanaan Pembangunan Bangunan Penukar/Pengganti.
8. Atas dasar tersebut butir 7.1. maka dibentuk Panitia Penaksir Harga Antardep dengan Keputusan Menteri.  
Panitia Penaksir ini beranggotaan wakil-wakil dari Departemen Keuangan, Departemen Pekerjaan Umum dan Ditjen Agraria, dengan tugas-tugas antara lain .
  - 8.1. melakukan inventarisasi dan evaluasi data atas tanah dan bangunan yang akan saling dipertukarkan.
  - 8.2. melakukan penilaian dan penaksiran atas harga tanah dan bangunan yang akan saling dipertukarkan dengan berpedoman bahwa Negara tidak dirugikan .
  - 8.3. menetapkan nilai taksiran tukar bangun dalam suatu Berita Acara Penaksiran harga.
  - 8.4. Jangka waktu tugas Panitia Penaksir ditetapkan selama 2 (dua) bulan
9. Panitia Penaksir Harga Antardep melaporkan hasil penyelesaian tugasnya kepada Menteri dengan dilampiri Berita Acara Penaksiran Harga dan dokumen lain yang berkaitan.

Dengan laporan tersebut maka tugas Panitia Penaksir Harga Antardep telah berakhir dan bubar dengan sendirinya.

Selanjutnya kepada Penawar terpilih diwajibkan untuk membuat Surat Pernyataan mengenai kesanggupan untuk melaksanakan tukar bangun sesuai dengan :

- nilai tukar bangun yang telah ditetapkan.
- persyaratan-persyaratan tukar - bangun.
- ketentuan-ketentuan yang berlaku.

### III. TAHAP PELAKSANAAN

- 10.A. Menteri menetapkan Penawar terpilih menjadi Penukar dengan surat keputusan dan sekaligus menunjuk Sekretaris Jenderal untuk mewakili Menteri/Departemen dalam rangka pelaksanaan tukar bangun, antara lain berwenang untuk menandatangani perjanjian, dokumen-dokumen lain dan menyelesaikan hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan / penyelesaian tukar-bangun tersebut ( serah terima tanah dan bangunan dsb).
- 10.B. Menteri membentuk Tim Pengawas/Direksi Lapangan Pelaksanaan Pembangunan Bangunan Pengganti dengan surat keputusan yang tugasnya antara lain :
  - 10.B.1. Mengawasi laju pekerjaan konstruksi dari segi kualitas, kuantitas dan mutu pelaksanaannya.
  - 10.B.2. Mengawasi pekerjaan serta produknya, mengawasi ketepatan waktu dan biaya pekerjaan konstruksi.
  - 10.B.3. Mengawasi dan meneliti perubahan-perubahan serta penyesuaian-penyesuaian yang terjadi selama pekerjaan konstruksi.
  - 10.B.4. Menyusun Berita Acara persetujuan pekerjaan, pemeliharaan pekerjaan dan Serah Terima I dan II Pekerjaan konstruksi.
  - 10.B.5. Membuat laporan per 3 (tiga) bulanan atas tugas pengawasan pembangunan tersebut.
11. Dalam pelaksanaan pembangunan ini tercakup didalamnya kegiatan-kegiatan :
  11. A+B Penyelesaian dokumen kelengkapan baik oleh Departemen maupun oleh Penawar dalam rangka Perjanjian Tukar Bangun (PTB).
  11. C Pengawasan terhadap kualitas dan kuantitas bangunan oleh Tim Pengawasan/direksi Lapangan.
  11. D.1. Laporan Tim Pengawas Lapangan kepada Menteri mengenai penyelesaian pembangunan bangunan pengganti dalam keadaan siap pakai/huni dan telah memenuhi persyaratan sesuai kontrak tukar-bangun.
  11. D.2. Tembusan laporan Tim Pengawas Lapangan kepada Tim Persiapan/Pelaksana Tukar-bangun.
12. Pelaksanaan Serah Terima dilakukan antara Departemen cq. Sekretaris Jenderal dan Pihak Penukar dengan suatu Berita Acara Serah Terima Bangunan.  
 Dalam penyerahan ini berarti :
  - Tanah atau Bangunan baru atau tanah beserta bangunan baru (beserta sarana dan fasilitas) pengganti telah selesai dan siap pakai (siap dihuni).
  - Tanah dengan atau tanpa Bangunan Departemen yang ditukar-bangun sudah dapat dikuasai oleh pihak Penukar, dimana Penukar sudah berhak untuk membongkar dan sebagainya.

- Setelah Serah Terima ini segala hak dan kewajiban atas tanah dan bangunan yang saling dipertukarkan beralih kepada pemegang hak yang baru, sekaligus menutup hak masing-masing untuk saling menuntut atas barang yang telah diserahkan-terimakan tersebut.
13. Laporan Tim Persiapan/Pelaksana Tukar-Bangun kepada Menteri tentang penyelesaian tukar-bangun.
  14. Surat Menteri kepada Menteri Keuangan mengenai penyelesaian tukar bangun.







Lampiran

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 2825 /J25.1.1/PP.9/200 1  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 17 September 2001

Yth. Kepala Departemen Kimpraswil  
Perumahan Nasional Jakarta  
di -  
J a k a r t a . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

N a m a : Roni Pratomo Widistian  
NIM : 96 - 075  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Jawa II, c No. 2 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah : " Kajian hukum tentang pe-  
laksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan ne-  
gara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan Pt. Ru-  
kun Makmur Indah di Jakarta."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.  
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



*[Signature]*  
S. WONDHO, S.H., M.S.  
TIP. 130 879 632

- Tembusan Kepada : **Kejur. Perdata.-**
- Yth. Ketua Bagian .....
  - Yang bersangkutan.
  - Arsip.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : /J25.1.1/PP.9/200  
Lampiran : 2902 1  
Perihal : -KONSULTASI

Jember,  
24 September 2001

Yth.

Kopala Departemen Keuangan  
Up. Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara  
Jakarta  
di -

J a k a r t a . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

N a m a :  
NIM :  
Program :  
Alamat :  
Keperluan :

Roni Pratomo Yudistian

96 - 075

S 1 Ilmu Hukum

Jl. Jawa II, c/2 Jember

Konsultasi mengenai masalah :

" Kajian Hukum tentang Pe-  
laksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan ne-  
gara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Ru-  
kun Makmur Indah di Jakarta."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



*[Signature]*  
SOEWONDHO, S.H., M.S.  
NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian .....
- Yang bersangkutan. **Kejur. Perdata.-**
- Arsip.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 2825 /J25.1.1/PP.9/2001  
Lampiran : -  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 17 September 2001

Yth. Kepala Departemen Dalam Negeri  
Up. Badan Pertahanan Nasional  
Jakarta.  
di -  
J a k a r t a . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Roni Pratomo Yudistian  
NIM : 96 - 075  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Jawa II,c No.2 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah : " Kajian Hukum tentang Pelaksanaan tukar menukar Aset Tanah dan Bangunan Negara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah, di Jakarta."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



*[Signature]*  
WONDHO, S.H., M.S.  
NIP. 130 879 632

- Tembusan Kepada : **Kejur. Perdata.-**
- Yth. Ketua Bagian .....
  - Yang bersangkutan.
  - Arsip.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL ANGGARAN  
DIREKTORAT PEMBINAAN KEKAYAAN NEGARA

Jl. Lap. Banteng Timur No. 2-4  
Jakarta 10710  
Kotak Pos 1139

Telepon : 386-4780, 386-4781  
: 386-4783, 386-4784  
Faksimile : 386-4785

Nomor: S- 220/A.5/2001

10 Oktober 2001

Sifat :

Perihal: Bahan penyusunan skripsi Mahasiswa  
an. Roni Pratomo Yudistian

Yth. Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Jl. Kalimantan 37  
Jember

Menunjuk surat Saudara No.2902/J.25.1.1/PP.9/2001 tanggal 24 September 2001 perihal tersebut diatas, dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan jawaban questioner mahasiswa an. Roni Pratomo Yudistian, NIM 96-075, Program S1 Sarjana Hukum dengan tema masalah " Kajian hukum tentang pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT.Rukun Makmur Indah di Jakarta ", pada prinsipnya telah kami jawab (terlampir) sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur dalam Keputusan Menteri keuangan No.350/KMK.03/1994 tgl 13 Juli 1994.

Demikian, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Direktur Pembinaan Kekayaan Negara



N. Kusnadi Widjaja  
NIP. 060032864

Tembusan :  
Sdr. Roni Pratomo Yudistian  
Jl. Jawa II.c/2  
Jember



**QUESTIONER TENTANG TUKAR MENUKAR  
ASSET NEGARA (TANAH DAN BANGUNAN) ANTARA  
INSTANSI/LEMBAGA PEMERINTAH DENGAN PIHAK LAIN  
(PEMDA/BUMN/SWASTA)**

---

Menunjuk Surat Nomor : 2825 / J.25.1.1 / PP.9 / 2001 tanggal 17 September 2001 perihal konsultasi, maka dengan ini disampaikan questioner (daftar pertanyaan), untuk mendapatkan jawaban/penjelasan secara ringkas mengenai masalah tukar menukar secara umum mengenai asset negara (tanah dan bangunan) yang dikuasai oleh Instansi/Lembaga Pemerintah dengan pihak lain (Pemda, BUMN, Swasta) sebagai berikut :

1. Untuk melaksanakan proses tukar menukar (ruilslag) asset negara antara Pemerintah dengan Swasta, landasan hukum apa yang digunakan sebagai dasar/pedoman pelaksanaan tukar menukar tersebut ?  
Landasan hukum sebagai pedoman pelaksanaannya : Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang tata cara tukar menukar Barang Milik /Kekayaan Negara
2. Apakah ada tolok ukur untuk menilai asset negara yang akan ditukar tersebut ?  
Tolok Ukur yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 adalah :
  - Untuk penilaian tanah berpedoman pada NJOP terakhir dari Ditjen Pajak
  - Untuk penilaian bangunan berpedoman pada keputusan Dirjen Cipta Karya tentang pedoman Standardisasi dan Operasional penyelenggaraan Pembangunan Gedung negara dikurangi penyusutan sesuai dengan peraturan yang berlaku
3. Apakah penilaian asset negara tersebut dilakukan sendiri oleh instansi/lembaga pemerintah yang akan mengadakan tukar menukar atau penilaian tersebut dilakukan oleh beberapa instansi dalam suatu Tim/Panitia ?  
Penilaian asset dilakukan oleh Tim Interdep yang dibentuk oleh Departemen teknis berdasarkan Surat Persetujuan Pelaksanaan Tukar Menukar dari Menteri Keuangan yang beranggotakan : Departemen/Lembaga yang bersangkutan, Departemen Keuangan Cq. Direktorat Jenderal Anggaran, Departemen Pekerjaan Umum dan Badan Pertanahan Nasional
4. Bagaimanakah instansi/lembaga yang menukarkan assetnya itu mendapatkan partner penukar dalam proses tukar menukar tersebut ? Apakah dilakukan dengan penunjukan langsung atau ada pemilihan tender diantara beberapa calon penukar ?
  - Sesuai dengan pedoman pelaksanaannya Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994 Departemen/Lembaga melaksanakan penawaran terhadap tanah dan bangunan yang akan dipertukarkan melalui tender (sedikitnya 5 peserta tender)
  - Mengenai penunjukan langsung belum diatur di Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994, hal-hal yang belum diatur di Keputusan Menteri Keuangan harus meminta persetujuan Presiden sebagai Pembina Umum Kekayaan Negara.



5. Apakah ada jangka waktu proses pelaksanaan tukar bangun tersebut sampai selesai ?
  - Belum ada pengaturan jangka waktu proses pelaksanaan tukar menukar (biasanya mengenai jangka waktunya kesepakatan bersama dengan pihak ketiga dan dituangkan dalam kontrak /perjanjian)
  - Namun untuk jangka waktu penaksiran oleh Tim Interdep selambat-lambatnya 90 hari sejak ditetapkannya persetujuan pelaksanaan oleh Direktur Jenderal Anggaran An. Menteri Keuangan.
  
6. Apakah ada sanksi di dalam pelaksanaan tukar menukar apabila ada wanprestasi oleh salah satu pihak ? sanksi apakah yang dapat dikenakan kepada penukar swasta yang tidak dapat memenuhi kewajibannya selama proses tukar menukar tersebut ?
  - Belum ada pengaturan sanksi yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No.350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994.
  - Sanksi apabila wanprestasi atau tidak dapat memenuhi kewajibannya diatur dalam kontrak perjanjian yang disepakati bersama dengan pihak ketiga sehingga sanksinya tergantung dari perjanjian/kontrak pekerjaan yang telah dibuat bersama.
  
7. Dokumen tertulis apa saja yang dibuat/diterbitkan oleh instansi/lembaga dalam rangka proses penyerahan akhir tukar menukar ?
  - Surat Keputusan Penghapusan asset yang dilepas yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan/Ketua Lembaga
  - Menyiapkan Berita Acara Serah terima Aset dengan pihak ketiga yang menyatakan :
    - Asset pengganti sesuai dengan perjanjian/kontrak dan siap pakai secara fisik dan administrasi yang telah dinyatakan oleh Tim Penilik dalam hasil pemeriksaan.
  
8. Apabila penukar swasta mengundurkan diri selama proses tukar menukar tersebut masih berjalan, apakah sanksi yang dapat dikenakan ?

Tidak ada sanksi yang diatur dalam pedoman pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994
  
9. Apakah tukar menukar asset negara dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah atau Badan Usaha Milik Negara Lain ?

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 pasal 4 dapat dilakukan dengan Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, Koperasi dan swasta.
  
10. Kapan Berita Acara Serah Terima Tukar Menukar dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak ?

Sejak :

  1. Asset pengganti telah selesai dibangun, siap pakai baik secara fisik ataupun Administrasi sesuai dengan Perjanjian/kontrak
  2. Hasil pemeriksaan Tim Penilik menyatakan bahwa Asset pengganti telah sesuai dengan kontrak/bestek
  3. Asset yang dilepas telah dihapus dengan surat keputusan penghapusan Menteri/Ketua Lembaga atau Pejabat yang berwenang

11. Apakah tukar menukar asset negara dapat dilakukan oleh sesama Instansi / Lembaga pemerintah ?  
Tukar menukar dilakukan oleh Departemen/Lembaga dengan pihak lain, pihak lain sesuai Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/1994 adalah Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, Koperasi dan Swasta.  
Jadi apabila dilakukan dengan sesama Instansi/Pemerintahan Pusat atau antar Departemen/Lembaga tindaklanjutnya dengan saling hibah tidak dengan tukar menukar.
12. Apakah dalam proses tukar bangun Instansi/Lembaga yang menukarkan asset negara menerima uang dari pihak penukar swasta, meskipun nilai asset negara lebih besar dari nilai asset penukaran dari pihak swasta ?  
Apabila terjadi kelebihan nilai asset negara dari nilai asset pihak swasta, maka pihak swasta harus menyetorkan selisih lebih dari nilai aset negara yang dilepas kepada Kas Negara melalui Departemen/Lembaga yang bersangkutan.  
Apabila terjadi kelebihan Nilai Asset swasta, maka Pemerintah tidak akan mengganti kerugian tersebut.  
Pada prinsipnya tukar menukar tidak boleh merugikan negara
13. Apakah syarat-syarat suatu asset negara dapat dipindahkankantangankan dengan cara tukar menukar ?  
Syarat-syaratnya adalah :
1. Terkena Planologi
  2. Belum dimanfaatkan secara optimal (idle)
  3. Menyatukan asset yang lokasinya terpecah untuk memudahkan koordinasi dan dalam rangka efisiensi
  4. Memenuhi kebutuhan operasional pemerintah akibat pengembangan organisasi
  5. Pertimbangan khusus dalam strategis hankam
- Dan yang terpenting adalah dana untuk keperluan memenuhi kebutuhan Departemen/Lembaga tidak tersedia dalam APBN.
14. Apakah maksud dan tujuan diadakannya tukar menukar asset negara oleh instansi (lembaga pemerintah terkait) ?  
Maksud tukar menukar merupakan salah satu cara memenuhi kebutuhan Departemen/Lembaga terhadap gedung/kantor dan atau perumahan beserta fasilitasnya dalam hal APBN tidak mampu menampung kebutuhan tersebut.  
Tujuannya adalah meningkatkan daya guna dan hasil guna asset negara untuk kepentingan Departemen/Lembaga sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Demikian jawaban /tanggapan atas questioner tersebut diatas

Jakarta, 3 Oktober 2001  
yang memberikan jawaban/tanggapan

Nama : MARGONO  
NIP. 060034529  
Jabatan : KEPALA SEKSI







DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 2902 /J25.1.1/PP.9/2001  
Lampiran :-  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 24 September 2001

Yth. Menteri Keuangan Republik Indonesia  
u/p Direktur Pembinaan Kekayaan Negara  
di Jl. Lapangan Banteng  
  
JAKARTA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Roni Pratomo Yudistian  
NIM : 96 - 075  
Program : S1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Jawa II.c/2 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah : " Kajian Hukum tentang Pelaksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan negara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Rukun Makmur Indah di Jakarta."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.  
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.  
  
SOEWONDHO. S.H., M.S.  
NIP. 130 879 632



Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Kejur. Perdata.
- Yang bersangkutan.
- Arsip.

  
3 Okt 2001  
E.S.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 2825 /J25.1.1/PP.9/200 1  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 17 September 2001

Yth. Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah  
u/p Kepala Biro Hukum  
di Jl. Pattimura 20 Kebayoran Baru  
  
JAKARTA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Roni Pratomo Yudistian  
NIM : 96 - 075  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Jawa II.c No.2 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah : " Kajian hukum tentang pe-  
laksanaan tukar menukar aset tanah dan bangunan ne-  
gara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Ru-  
kun Makmur Indah di Jakarta."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.  
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan.

*[Signature]*  
SOPWONDHO. S.H., M.S.  
NIP. 130 379 632

- Tembusan Kepada : Kejur. Perdata.-
- Yth. Ketua Bagian .....
  - Yang bersangkutan.
  - Arsip.



3/10-2001  
96783



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 2825 /J25.1.1/PP.9/2001  
Lampiran : -  
Perihal : KONSULTASI



Jember, 17 September 2001

Yth. Yth. Menteri Dalam Negeri  
u/p Kepala Badan Pertanahan Nasional  
di Jl. Sisingamangaraja, Kebayoran Baru  
  
JAKARTA

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Roni Pratomo Yudistian  
NIM : 96 - 075  
Program : S 1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Jawa II.c No.2 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah : " Kajian Hukum tentang Pe-  
laksanaan tukar menukar Aset Tanah dan Bangunan Ne-  
gara antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Ru-  
kun Makmur Indah, di Jakarta."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.  
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

*Sesama*  
500/6247



Dekan.

*[Signature]*  
WONDHO. S.H., M.S.  
NIP. 130 879 632

- Tembusan Kepada : Kejur. Perdata.-
- Yth. Ketua Bagian .....
  - Yang bersangkutan.
  - Arsip.