

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM
PERJANJIAN TUKAR MENUKAR (*RUILSLAG*)
DI KODAM IV/DIPONEGORO**



TESIS

**Untuk memenuhi sebagai persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

Oleh :

KANTOR, SH.Sp.N

NIM : B4B 001 229

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

TANGGUNG JAWAB DEVELOPER
DALAM PERJANJIAN TUKAR MENUKAR (RUILSLAG)
DI KODAM IV/ DIPONEGORO

Disusun oleh :

KANTOR, S.H., Sp.N.

NIM : B4B 001 229

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : Jumat, 25 Oktober 2002.

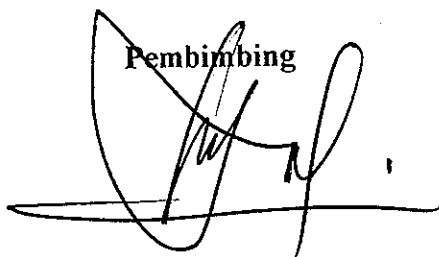
Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Program Studi Magister Kenotariatan

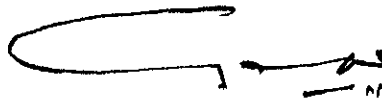
Pembimbing



H.ACHMAD BUSRO, S.H., M.HUM.
NIP. 130606004

Mengetahui Ketua Program

Magister Kenotariatan



PROF.IGN.SUGANGGA, S.H.
NIP. 130359063

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : KANTOR, SH, Sp.N.

N I M : B4B 001 229.

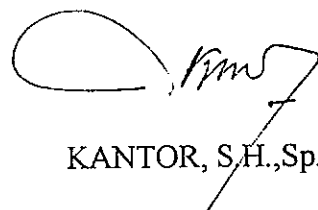
Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis dengan judul "TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN TUKAR MENUKAR (RUILSLAG) DI KODAM IV/DIPONEGORO", sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang adalah merupakan karya asli (orisinil) dari Penulis.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, Oktober 2002

Yang Menyatakan



KANTOR, S.H., Sp.N

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji penulis persembahkan kepada Allah Bapa atas segala berkat dan limpahan rahmatNya sehingga tugas pembuatan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Rasa bangga dan penuh suka cita memenuhi relung-relung hati karena sebagai insan berdosa masih diberikan kesempatan oleh Dia untuk menyelesaikan sebagian tugas mulia dan terhormat di dunia. Menuntut ilmu adalah idaman setiap umat, apalagi di lembaga pendidikan yang terhormat dan berprestise tinggi, seperti Universitas Diponegoro, Semarang.

Asuhan yang penulis terima dari para dosen yang cendikia merupakan siraman penyubur dan penyejuk serta berfungsi sebagai pengasah kemampuan intelektual yang bernilai tinggi. Merupakan suatu kehormatan dan kemuliaan bagi penulis yang diberi kesempatan untuk menimba ilmu sebagai bekal dalam pelaksanaan tugas pengabdian kepada negara dan bangsa. Profesionalisme dalam pelaksanaan tugas akan dapat dicapai bila dilandasi oleh proporsionalitas antara pengetahuan dan pengalaman dalam kerangka tugas masing-masing.

Tesis ini dapat diselesaikan karena dorongan keteladanan dan kesabaran dari Bapak Achmad Busro, S.H.,M.Hum. dalam memberikan bimbingan dan pengarahan. Wajah senyum dan tutur kata yang lembut selaku pembimbing tesis telah mampu menggugah rasa malu dan memberikan kegairahan kepada penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir akademis dengan baik. Hanya ungkapan doa dan

permohonan kepada Tuhan YME agar berkenan melimpahkan rahmat dan karunianya kepada beliau yang mampu penulis persembahkan.

Rasa syukur dan ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua dosen dan tenaga administrasi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, khususnya kepada :

1. Prof.IGN Sugangga, S.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. R. Suharto, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Suradi, S.H.,MH, selaku penguji.
4. Erry Agus Prijono,S.H.,Msi, selaku penguji.
5. Kashadi, S.H., yang selalu memberikan motivasi tiada tara sebagai seorang guru, kakak dan sahabat yang tidak pernah meminta imbalan dan pujian dalam bentuk apapun dari anak didiknya.

Atas segala kesempatan untuk menuntut ilmu yang diberikan oleh Brigjen TNI M. Arief Siregar, S.H.,MM,Msc, selaku Direktur Hukum Angkatan Darat dan Jenderal TNI Endriartono Sutarto, selaku Panglima TNI yang telah memberikan beasiswa kepada penulis. Penulis memohon kepada Tuhan YME agar berkenan melimpahkan rahmat dan karunia Nya kepada Jenderal agar senantiasa sukses dalam rangka memberikan darma baktinya kepada Negara dan Bangsa.

Ucapan terima kasih dan suka cita kepada ketiga Putra dan Putri Penulis yaitu **Karina Permatasari Ketaren, Melia Septiana Ketaren dan Gilang Christian**

Elvin Ketaren yang telah memberikan gairah dan semangat untuk menuntut ilmu sebagai bekal pengabdian kepada Tuhan, Negara dan Bangsa. Semoga karya tulis ini dapat memberikan motivasi kepada anak-anakku tersayang agar selalu rajin belajar dan menjadi anak-anak terang untuk memberikan kemuliaan kepada Allah Bapa yang di sorga dan orang tua. Segala doa dan harapan Papa akan selalu menyertaimu siang dan malam, suka maupun duka di mana pun engkau berada sehingga kemuliaan Tuhan senantiasa bersinar di atas kepalamu serta kasih sayangNya selalu menyertai setiap desahan nafas dan langkahmu.

Semarang, Oktober 2002

Penulis

KANTOR, S.H., Sp.N

INTISARI

Tukar menukar tanah/barang milik negara (*ruilslag*) atau ada juga yang menyebutnya dengan istilah "tukar guling" merupakan salah satu alternatif yang dapat ditempuh oleh instansi pemerintah, Khususnya Kodam IV/Diponegoro dalam rangka memenuhi fasilitas satuan. Aset Kodam IV/Diponegoro dipertukarkan dengan aset developer yang sesuai dengan kebutuhan komando, yang berkaitan dengan spesifikasi, dislokasi, taktis dan teknis militer.

Banyak pengadaan fasilitas satuan di jajaran Kodam IV/Diponegoro dilakukan dengan cara tukar menukar (*ruilslag*) dengan developer ataupun sesama instansi pemerintah. Developer harus bertanggung jawab terhadap pengadaan aset pengganti berupa tanah dan bangunan sesuai dengan dislokasi, spesifikasi, mutu dan bestek yang sudah ditentukan oleh Kodam IV/Diponegoro. Dalam rangka pengadaan aset pengganti tersebut, adakalanya timbul masalah seperti perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) dengan PT.Graha Digjaya, Jakarta.

Penulis mengangkat kajian tentang tukar menukar dalam suatu tesis dengan judul : **TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN TUKAR MENUKAR (RUILSLAG) DI KODAM IV/DIPONEGORO**, dengan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah ketentuan administrasi yang mengatur mengenai tata cara penyelenggaraan tukar menukar (*ruilslag*) di lingkungan TNI-AD, khususnya di Kodam IV/Diponegoro sudah baik ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) ?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tukar menukar (*ruilslag*) bila terjadi deviasi dalam pelaksanaannya ?

Untuk menjawab permasalahan tersebut Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peraturan tentang tukar menukar tanah dan bangunan/ milik negara (*ruilslag*) sudah baik. Permasalahan dalam tukar menukar dapat terjadi karena pejabat yang berwenang tidak mentaati prosedur dan isi perjanjian tidak mengatur secara tegas mengenai hak dan kewajiban, waktu pelaksanaan, beban resiko dan penalty yang dapat dibebankan kepada developer.

Pelaksanaan tukar menukar eks lapangan tembak Meteseh, Semarang dengan PT.Graha Digjaya, Jakarta yang terbengkalai merupakan kasus yang harus diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Meskipun dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan klausula penyelesaian secara litigasi, namun terhadap perkara tersebut tetap dapat diajukan gugatan di pengadilan negeri untuk memperoleh keputusan hukum yang diinginkan.

ABSTRACT *R*

Exchange of state-owned land or properties (*ruilslag*), or better known as *tukar guling* in Bahasa Indonesia, constitutes one of the alternatives that can be taken by government institutions, especially Kodam IV/Diponegoro, in fulfilling the need of facilities for the force. The asset of Kodam IV/Diponegoro is exchanged with that of a developer to meet the need of the command in relation to specification, dislocation, tactics, and technical aspects of the military.

There are a lot of supplies of the force facilities in Kodam IV/Diponegoro that have been obtained by means of asset exchange (*ruilslag*) with a developer or other government institutions. The developer is responsible for the supply of substitute assets in the form of land and properties/buildings (constructions) with dislocation, specifications, quality and masterplan that has been determined by Kodam IV/Diponegoro. During the process of supply of the substitutes assets, there is a certain problem arising such as the agreement of asset exchange between Kodam IV/Diponegoro and PT. Graha Digjaya, Jakarta.

The writer brings up the analysis of asset exchange in this thesis titled "**DEVELOPER'S RESPONSIBILITIES ON ASSET EXCHANGE (*RUILSLAG*) AGREEMENT AT KODAM IV/DIPONEGORO**" with the following subject matters :

1. Are the administrative regulation in the carrying out of asset exchange (*ruilslag*) at TNI-AD, especially Kodam IV/Diponegoro, relatively good ?
2. How and what are the responsibilities of a developer in the agreement of asset exchange (*ruilslag*) ?
3. What is the solution to overcome the dispute of asset exchange (*ruilslag*) when there is some deviation in the process of realization ?

In order to answer the problem above, the writer has conducted a research applying the legal research method. The result of the research shows that the regulations of the state-owned asset exchange of land and properties (*ruilslag*) are relatively good. Some of the problems that can arise are as follows ; the authorized officials are not subject to the procedures and the contents of the agreement do not strictly mention the right and duties, the time line of implementation, the risks and penalty that can be placed upon the developer.

The carrying out of asset exchange of shooting range Meteseh Semarang between Kodam IV/Diponegoro and PT. Graha Digjaya, Jakarta that has been neglected should be settled through discussions and deliberations. Although it is not mentioned in any clause of the agreement that it can be solved through litigation process, this case can be filed in the first-level court in order to get a desired decision by the law.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN/PERSETUJUAN	i
SURAT PERNYATAAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTI SARI	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR SINGKATAN	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	13
C. Manfaat Penelitian	15
D. Tujuan Penelitian	16
E. Sistematika Penulisan	18
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian	20
1. Dasar Hukum dan Pengertian Perjanjian	20
2. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah	29

3. Sistem dan Azas dalam Perjanjian	47
4. Pelaksanaan Perjanjian	54
5. Perjanjian Tukar Menukar	55
6. Prestasi dan Wanprestasi	61
7. Hapusnya Perjanjian	67
B. Developer	78
1. Pengertian Developer	78
2. Hak dan Kewajiban Developer	79
BAB III : METODOLOGI PENELITIAN	82
A. Metode Pendekatan	84
B. Spesifikasi Penelitian	85
C. Metode Penentuan Sampel	85
D. Tehnik Pengumpulan Data	87
E. Metode Analisis Data	89
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	92
A. Dasar Pertimbangan dan Proses Tukar Menukar (<i>ruilslag</i>)	92
B. Tata Cara Penyelenggaraan Tukar Menukar (<i>ruilslag</i>) di Lingkungan TNI AD	101
1. Tahap Persiapan	108
2. Tahap Perencanaan	115
3. Tahap Pelaksanaan	119

4. Tahap Penyelesaian	128
C. Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Tukar Menukar (<i>ruilslag</i>)	130
D. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Tukar Menukar (<i>ruilslag</i>)	146
BAB V : PENUTUP	161
A. Kesimpulan	161
B. Saran	164
DAFTAR KEPUSTAKAAN	166
LAMPIRAN	172

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Surat keterangan riset | 172 |
| 2. | Memorandum Perjanjian Pendahuluan Rencana Tukar Menukar Tanah TNI-AD Eks Lapangan Tembak Meteseh Semarang. | 175 |
| 3. | Perjanjian Rencana Tukar Menukar Tanah Milik TNI-AD Cq Kodam IV/Diponegoro Eks Lapangan Tembak Meteseh Sema Semarang | 180 |
| 4. | Surat PT.Agung Ometraco Muda No.001/AOM/BG/I/95 tanggal 09-1-1995 kepada Pangdam IV/Diponegoro tentang Permohonan kerjasama. | 187 |
| 5. | Surat PT.Agung Ometraco Muda No.002/AOM/BG/II/1995 tanggal 13-2-1995 kepada Aslog Kasdam IV/Dip.tentang Pendirian PT.Graha Digjaya untuk menangani <i>ruilslag</i> eks lapangan tembak Meteseh | 188 |
| 6. | Surat Kasad No.B/1358-04/25/164/Set tanggal 23-10-1996 kepada Pangdam IV/Dip. Tentang Penunjukan developer <i>ruilslag</i> tanah dan bangunan TNI-AD eks lapangan tembak Meteseh, Semarang | 189 |
| 7. | Surat PT.Graha Digjaya No.0104/Xi-97/GD tanggal 5-11-1997 tentang Pelaksanaan <i>ruilslag</i> tanah TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro eks Lapangan tembak Meteseh. | 193 |
| 8. | Surat Pangdam IV/Dip. No.B/331/III/2000 tanggal 14-3-2000 kepada Kasad tentang Permohonan pembatalan penunjukan developer | 195 |

DAFTAR SINGKATAN

AGHT	: Ancaman Gangguan Hambatan dan Tantangan
APBD	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
AD	: Angkatan Darat.
BTB	: Benda Tidak Bergerak
DEPHAN	: Departemen Pertahanan.
HANKAM	: Pertahanan dan Keamanan.
IRDAM	: Inspektorat Kodam
IRJEN	: Inspektorat Jenderal
JUKCAN	: Petunjuk Perencanaan
KODAM	: Komando Daerah Militer
KSAD/KASAD	: Kepala Staf Angkatan Darat.
KSAL	: Kepala Staf Angkatan Laut
KSAU	: Kepala Staf Angkatan Udara.
KEP	: Keputusan
MENHAN	: Menteri Pertahanan.
MENKEU	: Menteri Keuangan
MARI	: Mahkamah Agung Republik Indonesia.
PANGDAM	: Panglima Komando Daerah Militer.
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah.

P.T.	: Perseroan Terbatas.
PDB	: Pendapatan Domestik Bruto.
POLRI	: Kepolisian Negara Republik Indonesia.
RTK	: Rencana Tata Kota.
RUTR	: Rencana Umum Tata Ruang.
RPK	: Rencana Pertahanan Kodam.
RDS	: Rencana Dislokasi Satuan.
RENSTRA	: Rencana Strategi.
SPTM	: Surat Perjanjian Tukar Menukar.
SKEP	: Surat Keputusan.
TNI	: Tentara Nasional Indonesia.
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Berdasarkan perubahan kedua Undang-Undang Dasar 1945, Bab XII tentang Pertahanan Keamanan Negara pada Pasal 30 ayat (3) ditegaskan : "Tentara Nasional Indonesia terdiri atas Angkatan Darat, Angkatan Laut dan Angkatan Udara sebagai alat negara bertugas mempertahankan, melindungi dan memelihara keutuhan dan kedaulatan negara."

Dalam rangka mengemban tugas pokok sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka TNI wajib memiliki kemampuan dan keterampilan secara profesional sesuai dengan peran dan fungsinya. Keprofesionalan TNI adalah dalam bidang pertahanan negara, bukan dalam bidang-bidang lain, seperti pelaksanaan dwi fungsi ABRI yang menyebabkan terjadinya penyimpangan peran dan fungsi TNI di masa orde baru sehingga menyebabkan penurunan kemampuan dalam bidang taktis dan teknis militer.

Prajurit TNI dipersiapkan sebagai alat pertahanan negara melalui proses pendidikan dan pembentukan "mental baja" dalam menghadapi setiap ancaman, gangguan, hambatan dan tantangan (AGHT) yang datang dari dalam negeri maupun datang dari luar negeri. Adanya berbagai AGHT yang hendak merusak keutuhan dan kedaulatan Negara Republik Indonesia menjadi musuh utama TNI. Musuh utama TNI tersebut harus ditumpas dan dimusnahkan sampai ke akar-akarnya sehingga tidak mungkin tumbuh lagi pohon masalah atau ancaman yang sama.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Keprofesionalan prajurit TNI senantiasa dituntut dalam setiap sikap dan tindakan dengan mengedepankan kepentingan negara di atas kepentingan pribadi dan golongan. Landasan yang menjadi parameter keprofesionalan dan keberhasilan prajurit TNI di setiap medan tugas adalah ketaatan pada peraturan perundang-undangan, doktrin, etika militer dan penguasaan taktis serta teknis militer yang berkaitan dengan spesifikasi bidangnya masing-masing sesuai dengan derajat kepangkatan dan jabatan, tugas dan tanggung jawabnya.

Menurut pendapat **Legge** dan **Exley** yang dikutip kembali oleh **Kunarto** dan **Anton Tabah** memberikan rumusan dan kriteria profesional adalah sebagai berikut :

- Keterampilan yang didasarkan atas pengetahuan empiris
- Memperoleh pendidikan tinggi dan latihan kemampuannya diakui oleh teman sejawatnya.
- Adanya "organisasi profesi" yang menjamin berlangsungnya budaya profesi melalui persyaratan untuk memasuki organisasi tersebut yaitu :ketaatan pada "kode etik profesi".
- Ada nilai khusus, harus diabdikan pada kemanusiaan. ¹⁾

Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Balai Pustaka, 1990, hal.702 disebutkan pengertian profesional adalah : (1) bersangkutan dengan profesi (2) memerlukan kepandaian khusus untuk menjalankannya, misalnya : Ia juru masak yang profesional (3) atau mengharuskan adanya pembayaran untuk melakukannya (lawan amatir), misalnya : Pertandingan tinju profesional.

¹⁾ Kunarto dan Anton Tabah, **Polisi Harapan dan Kenyataan**, Penerbit CV Sahabat, Klaten. 1995, Hal. 46.

Berdasarkan realitas yang ada, harapan masyarakat terhadap TNI sebagai prajurit pejuang dan prajurit profesional yang senantiasa mengemban tugas negara dengan baik telah mengalami "erosi " atau krisis pengabdian. Indria Samego²⁾ mengutip hasil penelitian di Ujung Pandang (sekarang : Makasar) yang menyatakan : "Fungsi ABRI sebagai prajurit pejuang, oleh beberapa kalangan dianggap mengalami penyimpangan. Penyimpangan ini misalnya ABRI sebagai pengaman lokasi hiburan, bisnis atau rumah-rumah tertentu. Jelasnya, ABRI sebagai centeng atau *body guard*."

Hasil penelitian yang dilakukan di Ujung Pandang (sekarang : Makasar) mencerminkan terjadinya penyimpangan terhadap perilaku sebagian prajurit TNI yang dapat merusak citra dan loyalitas prajurit tersebut. Prajurit akan memiliki 2 (dua) "Bos" yang harus diikuti yaitu komandan yang memiliki garis komando formal dan komandan yang memiliki garis komando non formal tetapi cukup berkuasa dan berpengaruh sehingga setiap perintahnya harus ditaati oleh setiap prajurit pengikutnya. Ketaatan prajurit tersebut sebagai kompensasi balas budi atau memang dipekerjakan di luar jam kerja.

Hal yang sedemikian itu pada dasarnya tidak hanya terjadi di Makasar saja, tetapi di semua kota kota besar di Indonesia. Rebutan lahan tempat hiburan atau lahan tempat pengamanan lain diantara sesama anggota TNI atau antara anggota TNI dengan Polri, begitu juga dengan pihak ketiga yang bergerak di bidang jasa pengamanan kerap menimbulkan kerawanan sosial dan perbuatan kriminal. Prajurit bawahan kerap menjual jasa pengamanan (*becking*) semata-mata hanya untuk

²⁾ Indria Samego et.al, *Bila ABRI Berbisnis, Buku Pertama yang mengungkap Data dan Kasus Penyimpangan Dalam Praktek Bisnis Kalangan Militer*, Penerbit Mizan, Bandung, 1998, hal 190.

mengisi perut dan meningkatkan kesejahteraan anggota keluarganya, dan bukan untuk menumpuk harta kekayaan yang berlimpah ruah.

Disiplin perorangan prajurit dan satuan dapat terganggu ataupun rusak karena sebagian personilnya terlibat dalam kegiatan-kegiatan yang tidak berkaitan dengan keterampilan atau kepentingan teknis dan taktis keprajuritan. Berbagai kegiatan kurang terpuji yang dilakukan oleh sebagian prajurit yang kurang bertanggung jawab dapat mempengaruhi sikap, prilaku dan disiplin prajurit yang baik. Kenyataan seperti ini sebenarnya diketahui oleh pimpinan TNI, tetapi untuk merubahnya harus dilakukan secara bertahap dan berlanjut karena keterbatasan dana yang tersedia.

Dalam rangka membentuk TNI agar dapat bertugas secara profesional sesuai harapan masyarakat, dibutuhkan biaya dan fasilitas yang baik. Sebagaimana kita ketahui bahwa sumber utama anggaran TNI adalah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Namun anggaran dari APBN tersebut tidak mampu untuk mendukung biaya operasional minimal TNI, sedangkan TNI selalu dituntut untuk dapat melaksanakan tugas secara optimal. Sudah menjadi rahasia umum bahwa banyak alat peralatan perang milik TNI dalam keadaan rusak dimakan usia tanpa diperbaiki karena ketiadaan anggaran perbaikan. Apalagi anggaran untuk melakukan pemeliharaan secara baik sesuai dengan tahapan prosedur pemeliharaan alat. Begitu pun alat peralatan yang masih dapat dipergunakan, oleh karena diperbaiki secara kanibal dengan kemampuan dan pengetahuan teknisi seadanya sehingga dikhawatirkan tidak dapat berfungsi secara maksimal bila dioperasionalkana di medan pertempuran.

Keadaan mengenai mutu persenjataan TNI pada saat ini yang jauh di bawah standard ideal yang dibutuhkan telah dilaporkan oleh KSAD, KSAL, dan KSAU dalam rapat dengar pendapat dengan Komisi I DPR.³⁾ Hal tersebut merupakan realita yang selama ini disamarkan atau ditutup-tutupi dari pengetahuan publik, dengan cara mendemonstrasikan kecanggihan alat peralatan TNI pada saat upacara peringatan hari ulang tahun TNI (dahulu : ABRI). Pada hal persenjataan yang dipamerkan atau didemonstrasikan tersebut adalah hasil "produksi" kanibalisme dari berbagai persenjataan atau alat peralatan yang sedang "parkir" di gudang atau *home base*.

Untuk mengisi kekurangan anggaran militer tersebut, TNI melakukan beberapa kegiatan lain di luar bidang tugasnya, seperti berbisnis dengan membentuk perusahaan sendiri ataupun membentuk perusahaan patungan bekerja sama dengan investor swasta sebagai pemodal. Hasil dari kegiatan bisnis tersebut dipergunakan untuk mendukung kebutuhan anggaran dinas yang sangat minim. Sebab bila pemenuhan anggaran TNI hanya dibebankan kepada APBN maka roda operasional TNI telah lama lumpuh atau mati suri. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian beberapa pakar ilmu dari Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (LIPI) yang dilakukan di bawah Koordinator Indria Samego. Beliau menyatakan dalam laporan hasil penelitiannya : "Secara empirik keterlibatan ABRI dalam bisnis disebabkan oleh ketidak mampuan negara dalam memenuhi kebutuhan minimal yang diperlukan untuk membangun sebuah kekuatan militer yang tangguh."⁴⁾

³⁾ Baca **Kompas**, 27 Juli 2002, **Kompas**, 2 Juli 2002, **Kompas**, 4 Juli 2002.

⁴⁾ Indria Samego et.al, **Bila ABRI Berbisnis**, op cit, hal. 9.

Kebenaran hasil penelitian Indria Samego dkk secara tidak langsung diakui oleh Panglima TNI Jenderal TNI Endriartono Sutarto dalam penjelasannya kepada para wartawan di Mabes TNI Cilangkap pada hari Jumat, 30 Agustus 2002. Bisnis militer terpaksa dilakukan sebagai akibat dari kesejahteraan prajurit yang belum terpenuhi oleh minimnya anggaran dari pemerintah. Meskipun bisnis bukan merupakan tugas pokok TNI, sebab tanpa itu tugas TNI di lapangan tidak optimal. Dari komposisi perolehan anggaran TNI, hanya sekitar 30 persen yang berasal dari APBN, sedangkan sisanya diperoleh dari perusahaan-perusahaan atau yayasan di lingkungan TNI.⁵⁾

Sebagai gambaran, porsi anggaran negara untuk sektor pertahanan dan keamanan sebelum krisis moneter melanda Indonesia pada tahun anggaran 1996/1997 adalah sebesar 1,68 % dari total APBN. Setelah krisis moneter melanda Indonesia tahun 1998/1999, alokasi anggaran menurun menjadi 1,40 % dari total APBN dan 0,3 % dari PDB. Anggaran pertahanan dan keamanan negara pada tahun anggaran 1999/2000 turun menjadi 0,2 % dari PDB. Untuk tahun yang akan datang perlu ditingkatkan menjadi minimal 1,5 % dari PDB agar dapat mengurangi ketergantungan dengan bantuan pinjaman dari luar negeri. Dengan anggaran yang cukup besar tersebut (sebagai perbandingan anggaran pertahanan Jepang maksimal sebesar 1 % dari PDB, Amerika Serikat 5 % dari PDB), maka pengembangan kemampuan pertahanan negara akan semakin baik.⁶⁾

⁵⁾ Kompas, 31 Agustus 2002, Baca juga tulisan A. Malik Haramain, **Dilema Bisnis Militer**, Kompas, 2 Oktober 2002.

⁶⁾ Indria Samego, **Sistem Pertahanan Negara, Analisis Potensi dan Problem**, Penerbit Habibie Center, Jakarta, 2001, hal. 313-315.

Menerima bantuan dari luar negeri dalam bentuk kerja sama latihan, pendidikan, dan dukungan lain juga dilakukan oleh TNI dalam upaya membentuk kemampuan prajurit TNI yang tangguh, tanggon dan trengginas. Bantuan militer yang diberikan oleh Amerika Serikat dan beberapa negara donor dari Eropa kepada TNI dan POLRI pada beberapa waktu yang lalu telah dihentikan pemberiannya. Hal ini dimulai sejak krisis moneter yang terjadi pada tahun 1997 dan dilanjutkan dengan terjadinya peristiwa "keberingasan moral" yang sangat memalukan pada tanggal 14 – 15 Mei 1998.

Sejak saat itu tidak ada satupun negara donor yang bersedia membantu TNI dan POLRI, baik dari segi dana, pendidikan maupun pelatihan. Keadaan beku tersebut sedikit mencair pasca serangan teroris pada tanggal 11 September 2001 di New York yang menghancurkan gedung kembar *World Trade Centre* (WTC) dan Markas Besar Departemen Pertahanan Amerika Serikat (*Pentagon*). Kedua gedung tersebut merupakan lambang supremasi kedigjayaan Amerika Serikat di bidang ekonomi dan pertahanan.

Peristiwa serangan bunuh diri yang dilakukan oleh para teroris dengan cara menaberakkan pesawat sipil berpenumpang kepada sasaran merupakan bentuk serangan kamikaze yang paling sadis. Rasa kemanusiaan menjadi musnah bersama berserakannya puing-puing kebanggaan dan kedigjayaan Amerika Serikat tersebut. Seluruh dunia terpaksa memandangi runtuhnya sikap arogansi Amerika Serikat yang menganggap dirinya sebagai *super power* dan polisi dunia. Sehingga Amerika Serikat merasa perlu menggalang kerja sama antar negara untuk melawan terorisme, termasuk dengan Indonesia. Oleh karena itu, dewasa ini telah terjalin kembali kontak

kerja sama mengenai program latihan dan pendidikan antar kedua negara di bidang militer dan kepolisian.

Namun pemberian bantuan dalam bentuk pendidikan dan latihan, alat peralatan serta bantuan keuangan (finansial) negara donor tidak dapat diharapkan berjalan mulus. Oleh karena pemberian bantuan erat kaitannya dengan nuansa politik dan diplomatik yang berkaitan dengan kepentingan masing-masing negara. Adanya kepentingan yang sama akan memberikan nilai positif (nilai tambah) tetapi timbulnya kepentingan yang berbeda akan memberikan nilai negatif (nilai kurang). Oleh sebab itu perlu digali sumber-sumber lain yang bernilai ekonomis dari aset-aset yang dimiliki militer. Salah satu sumber pendanaan yang penting dalam rangka memenuhi fasilitas perkantoran maupun perumahan prajurit dalam rangka menutupi kekurangan anggaran APBN adalah melalui program tukar menukar (*ruilslag*).

Sudah lama disadari oleh para penentu kebijakan bahwa sebagian aset negara berupa benda tidak bergerak sudah tidak memenuhi persyaratan teknis dan taktis bila tetap digunakan untuk keperluan militer. Namun di lain pihak, negara tidak mampu memberikan fasilitas yang baik sesuai kebutuhan yang ada, padahal aset yang dimiliki militer tersebut bernilai ekonomis yang tinggi. Oleh karena itu perlu dicari solusi pemecahan dalam rangka memenuhi kebutuhan fasilitas dinas dengan cara mengalih fungsikan aset-aset militer yang tidak sesuai lagi pemanfaatannya dengan cara tukar menukar (*ruilslag*) dengan pihak ketiga (investor atau developer).

Tukar menukar (*ruilslag*) merupakan salah satu alternatif yang dapat ditempuh untuk mencari dana dalam rangka memperbaiki fasilitas institusi TNI atau dalam rangka pengadaan fasilitas baru. Dalam institusi TNI-AD misalnya,

keterbatasan dana yang bersumber dari program anggaran TNI-AD tidak memungkinkan dilakukan pengadaan fasilitas baru yang sepenuhnya didukung dengan dana program. Salah satu alternatif yang dapat ditempuh dalam mengatasi masalah ini adalah dilakukan pemanfaatan nilai ekonomi aset yang tidak digunakan lagi untuk memperoleh aset pengganti dengan pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*).

Ketentuan mengenai tukar menukar (*ruilslag*) di lingkungan TNI-AD di atur dalam Skep Kasad No.Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 : Buku Petunjuk Administrasi tentang Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI-AD. Tukar menukar (*ruilslag*) dilakukan atas aset TNI-AD yang tidak diperlukan lagi (berupa tanah dan bangunan) diserahkan kepada pihak lain, sedangkan TNI-AD mendapat penukaran berupa aset baru yang sesuai dengan kebutuhan dan menunjang rencana penataan instalasi atau pangkalan.

Dalam pelaksanaan tukar menukar sekaligus mencakup 2 (dua) kegiatan dalam siklus pengelolaan material TNI-AD yaitu kegiatan penghapusan dan pengadaan material. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya harus berdasarkan pertimbangan untuk mengatasi keperluan atau kebutuhan yang sangat mendesak di bidang penyediaan fasilitas, pangkalan atau instalasi kesatriaan TNI-AD dan ditangani secara khusus. Dengan terjadinya tukar guling (*ruilslag*) dapat menyediakan fasilitas instalasi atau pangkalan yang menunjang rencana tata ruang, rencana pertahanan dan rencana penataan Komando Daerah Militer (Kodam).

Fasilitas yang dimaksudkan dalam hal ini adalah berupa fasilitas benda tidak bergerak, berupa tanah dan atau bangunan berikut sarana dan prasarana pendukungnya yang bernilai teknis dan taktis untuk kepentingan militer. Jadi bukan

merupakan fasilitas benda bergerak ataupun fasilitas barang habis pakai. Tukar menukar (*ruilslag*) dilakukan dengan tujuan agar aset negara tidak menjadi habis atau musnah tetapi nilai ekonominya menjadi meningkat. Nilai aset yang dipertukarkan dengan nilai aset pengganti harus sama besarnya berdasarkan hasil penelitian dan penilaian dari tim interdep (inter departemen).

Pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) harus senantiasa berpedoman pada petunjuk dan pengarahan Komando Atas. Dalam hal ini Kepala Staf TNI-AD (Kasad) sebagai pembila material TNI-AD. Artinya, Kasad akan memberikan keputusan mengenai tanah dan bangunan TNI-AD yang akan ditukar berdasarkan usul Panglima Daerah Militer (Pangdam) IV/Diponegoro atau berdasarkan temuan Komando Atas karena penggunaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan milik TNI-AD tersebut sudah tidak optimal lagi. Sehingga dengan mengadakan tukar menukar (*ruilslag*) dapat diperoleh tanah dan atau bangunan lain yang memiliki nilai minimal sama besar dengan tanah dan bangunan yang ditukar tetapi memiliki daya guna yang lebih bermanfaat untuk kepentingan komando.

Meskipun segala prosedur administrasi tukar menukar dilakukan melalui Kodam IV/Diponegoro, tetapi Pangdam IV/Diponegoro tidak memiliki kewenangan untuk memberikan keputusan final dalam menentukan tukar menukar (*ruilslag*). Pangdam IV/Diponegoro berkewajiban melanjutkan segala surat menyurat ke Komando Atas (Kasad) dan selanjutnya Kasad akan memproses permohonan tukar menukar tersebut secara berlanjut kepada Panglima TNI, Menhankam dan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Menteri Keuangan Republik Indonesia akan mengeluarkan keputusan definitif mengenai pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*)

berdasarkan hasil penilaian tim inter departemen (interdep) yang dibentuk. Tugas utama tim interdep adalah untuk menilai besarnya nilai aset tukar menukar dengan nilai aset pengganti sebelum dikeluarkannya keputusan dari pejabat yang berwenang.

Dalam berbagai surat keputusan yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kasad telah diatur persyaratan dan prosedur administrasi tukar menukar secara limitatif. Pelaksanaan tukar menukar yang tidak berpedoman pada peraturan tukar menukar (*ruilslag*) adalah cacat hukum sehingga dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Pada umumnya tukar menukar dapat terlaksana secara baik karena diawasi pelaksanaannya oleh tim interdep sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya penyelewengan. Pengawasan yang dilakukan oleh tim interdep tidak berarti menghapus sama sekali kemungkinan terjadinya penyelewengan. Penyelewengan yang dilakukan oleh para pihak secara sistematis dan terkoordinasi dapat "menyelimuti" perbuatan jahat, khususnya bila tenaga pengawas mutu di lapangan mempunyai perilaku dan mental yang tidak baik.

Developer tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro sebelum memulai aktivitasnya membangun aset pengganti terlebih dahulu menandatangani perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) dengan pihak Kodam IV/Diponegoro. Dalam perjanjian tersebut disebutkan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak (developer dan Kodam IV/Diponegoro).

Developer bertanggung jawab untuk membangun aset pengganti sesuai dengan nilai taksiran awal aset yang akan ditukar (*ruilslag*) berdasarkan spesifikasi dan kualitas mutu yang disepakati.

Dalam kondisi normal dan sesuai dengan ekspektasi developer, tentunya tidak ada masalah yang akan timbul karena developer telah melakukan penelitiannya secara "matang" berdasarkan kalkulasi biaya dan waktu yang diputuskan. Situasi dan kondisi yang berubah negatif dari aspek internal developer ataupun dari aspek eksternal developer dapat mengganggu ataupun menyebabkan terhentinya pembangunan aset pengganti karena situasi ataupun kondisi sudah tidak mendukung. Aset pengganti yang sudah terlanjur dibangun oleh developer menjadi terbengkalai, tetapi harus diteruskan penyelesaiannya agar tidak rusak dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan rencana awal.

Kodam IV/Diponegoro berkewajiban untuk melanjutkan pembangunan aset pengganti yang terbengkalai tersebut dengan dana swadaya. Pengadaan fasilitas yang bersumber dari dana non program harus ditanggulangi sendiri secara swadaya bila ada permasalahan karena APBN tidak mendukung dana proyek tukar menukar yang terbengkalai. Pemenang lelang *ruilslag* harus dipilih dan ditentukan secara selektif atas dasar berbagai pertimbangan rasional dengan berpedoman kepada bonafiditas calon developer. Hal ini untuk mengantisipasi ketidakmampuan developer melaksanakan tukar menukar secara baik, sehingga pihak Kodam IV/Diponegoro tidak akan terbebani hutang yang ditinggalkan oleh developer.

Developer yang bangkrut atau dengan sengaja melepaskan diri dari kewajibannya, adakalanya meninggalkan utang yang harus dibayar oleh Kodam IV/Diponegoro kepada pihak ketiga. Perseroan Terbatas Graha Digjaya, yang berkedudukan di Wisma Bank Tiara, Jln. M.T.Haryono Kav.No.16 Jakarta sebagai pemenang tukar menukar tanah eks lapangan tembak Meteseh meninggalkan

pelaksanaan proyek pembangunan aset pengganti yang terbengkalai dan utang Rp.1.919.925.000,-(satu milyar sembilan ratus sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada pihak ketiga yang harus dibayar oleh Kodam IV/Diponegoro secara swadaya.

Tukar menukar yang dilakukan oleh P.T.Graha Digjaya tersebut menjadi kasus yang cukup pelik bagi Kodam IV/Diponegoro dalam upaya mencari solusi penyelesaian yang "*win-win solution*". Developer tersebut meninggalkan tugas dan tanggung jawabnya begitu saja (diterlantarkan) tanpa memberikan penjelasan atau pertanggungjawaban yang dapat dijadikan pedoman bagi Kodam IV/Diponegoro dalam menentukan sikap selanjutnya. Kasus tersebut menjadi pelajaran yang sangat berharga kepada Kodam IV/Diponegoro dalam memutuskan pemenang tukar menukar (*ruilslag*) dan membuat materi perjanjian tukar menukar secara tegas dan terang.

B. PERUMUSAN MASALAH

Tukar menukar (*ruilslag*) sebagai salah satu sub sistem dari perjanjian tukar menukar tunduk pada hukum perdata. Dalam perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) terkandung hak dan kewajiban diantara para pihak yang harus ditunaikan secara baik serta bersifat mengikat. Sebagaimana telah dinyatakan dalam kajian latar belakang masalah, tukar menukar (*ruilslag*) menjadi salah satu sarana untuk mendukung program kerja Kodam IV/Diponegoro yang tidak terdukung dalam program anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN).

Aset negara milik Departemen Pertahanan di bawah pengelolaan Kodam IV/Diponegoro yang dapat ditukar (*ruilslag*) oleh pihak developer adalah aset TNI-AD yang pemanfaatannya kurang sesuai dengan kebutuhan militer dikaitkan dengan penataan ruang dan pangkalan. Oleh karena itu, sebelum dilakukan penawaran kepada developer terlebih dahulu dilakukan studi kelayakan (*feasibility study*) atas tanah dan bangunan yang akan dipertukarkan dikaitkan dengan kebutuhan mendatang sesuai program.

Dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) tanah dan bangunan TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro harus memenuhi ketentuan hukum perjanjian dan ketentuan hukum yang mengatur pengelolaan harta kekayaan negara mengenai benda tidak bergerak (BTB). Kegiatan mengenai penghapusan harta negara dan pengadaan aset pengganti tidak boleh merugikan negara maka perlu diatur secara teknis administratif. Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi peluang penyalahgunaan kekuasaan dan kewenangan pejabat publik selaku administrator dan pemegang keputusan publik.

Dalam penulisan tesis ini, peneliti melakukan kajian secara juridis empiris mengenai pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro yang berkaitan dengan tanggung jawab developer. Analisa dilakukan terhadap beberapa permasalahan yang menyangkut judul tesis sebagai berikut :

1. Apakah ketentuan administrasi yang mengatur mengenai tata cara penyelenggaraan tukar menukar (*ruilslag*) di lingkungan TNI-AD khususnya di Kodam IV/Diponegoro sudah baik?.
2. Bagaimanakah tanggung jawab developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruilslag*)?.

3. Bagaimanakah penyelesaian persengketaan tukar menukar (*ruilslag*) bila terjadi deviasi dalam pelaksanaannya ?.

C. MANFAAT PENELITIAN.

Manfaat penelitian pada dasarnya dapat dipilah menjadi 2 (dua) bagian, yaitu manfaat yang bersifat umum dan manfaat yang bersifat khusus. Manfaat yang bersifat umum dari tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengaturan dan penataan tukar menukar (*ruilslag*) dikaji dari aspek normatif.

Kita menyadari bahwa prosedur pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) sangat panjang dan membutuhkan waktu, pikiran, tenaga serta biaya yang relatif tidak sedikit. Sehubungan dengan datangnya era reformasi dalam alam keterbukaan atau transparansi dan upaya penyederhanaan berbagai peraturan administrasi maupun birokrasi maka peraturan yang mengatur mengenai tukar menukar (*ruilslag*) perlu lebih disederhanakan. Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif sehingga pemanfaatan tukar menukar (*ruilslag*) sebagai alternatif pendukung dana APBN dapat digunakan secara optimal.

Sedangkan manfaat lain secara khusus lebih spesifik dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Temuan dalam penelitian tesis ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai titik pangkal (*starting point*) dalam melakukan analisa atau kajian secara mendalam dan konprehensif mengenai tukar menukar (*ruilslag*) serta tanggung jawab developer.

2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada Pangdam IV/Diponegoro dalam rangka menyusun kebijakan dalam perjanjian tukar menukar (*ruislag*) dengan developer senantiasa berpedoman pada hukum perjanjian.

D. TUJUAN PENELITIAN.

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk melakukan telaah tentang peraturan yang mengatur tukar menukar (*ruislag*) dengan implementasinya di Kodam IV/Diponegoro. Mengenai tanggung jawab developer dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruislag*) menjadi sentra kajian utama. Pengertian developer dalam tukar menukar (*ruislag*) tidak sama atau berbeda pengertiannya dengan pengertian developer dalam pembangunan suatu gedung atau perumahan. Fungsi dan kedudukan developer dalam tukar menukar (*ruislag*) berkaitan juga dalam bidang administrasi pemerintahan.

Developer yang dikenal secara umum adalah pemborong kerja dengan mendapatkan keuntungan dari sisa upah dan selisih harga material atau pengembang yang mendapatkan keuntungan dari selisih modal dengan nilai jual produk. Developer tukar menukar (*ruislag*) lebih bertitik tolak pada prospek aset tukar menukar (*ruislag*) ditinjau dari aspek bisnis. Dalam tukar menukar (*ruislag*) tidak ada selisih harga antara aset tukar guling (*ruislag*) dengan aset pengganti. Bahkan segala beban administrasi, akomodasi dan transportasi merupakan beban anggaran developer yang harus diperhitungkan sebagai tambahan modal yang harus dikeluarkan sebagai resiko non teknis.

Dengan adanya pengkajian secara komprehensif terhadap permasalahan tukar menukar (*ruilslag*), khususnya di Kodam IV/Diponegoro akan dapat terungkap adanya beberapa permasalahan atau kendala yang timbul dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) dalam hubungannya dengan tanggung jawab developer. Developer pemenang lelang tukar menukar (*ruilslag*) akan melaksanakan pembangunan aset pengganti sesuai dengan spesifikasi bentuk dan kualitas yang ditentukan. Dalam rangka pembangunan aset pengganti tersebut, developer dapat mensubkontrakkan kepada kontraktor lain dengan pengawasan dan tanggung jawab kendali mutu dan waktu tetap berada di tangan developer sebagai pimpinan proyek.

Berdasarkan tujuannya penelitian ini dapat didefinisikan sebagai upaya untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁷⁾ Sedangkan Soerjono Sukanto dan Sri Mamudji⁸⁾ berpendapat penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah terkumpul dan diolah.

⁷⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Suplemen Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Program Magister Ilmu Hukum UNDIP, Semarang, 2001, hal. 9.

⁸⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2001, hal. 1.

Oleh karena itu, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui berbagai hukum positif yang mengatur mengenai tata cara tukar menukar (*ruislag*) di lingkungan TNI-AD, khususnya di Kodam IV/Diponegoro.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruislag*).
3. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tukar menukar (*ruislag*) bila terjadi deviasi dalam pelaksanaannya oleh developer.

E. SISTEMATIKA PENULISAN.

Penulisan tesis ini disusun dalam 5 (lima) Bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini materi kajian berupa Latar Belakang, Perumusan Masalah, Manfaat Penelitian, Tujuan Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dikaji kerangka teoritik mengenai perjanjian dan developer. Pada sub bab Perjanjian dilakukan pembahasan tentang

Dasar Hukum dan Pengertian Perjanjian, Akibat Perjanjian yang Sah, Sistem dan Asas dalam Perjanjian, Pelaksanaan Perjanjian, Perjanjian Tukar Menukar, Prestasi dan Wanprestasi serta Hapusnya Perjanjian. Pada sub bab Developer dilakukan pembahasan mengenai Pengertian Developer serta Hak dan Kewajiban Developer.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN.

Dalam bab ini dilakukan pembahasan mengenai Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data dan Metode Analisa Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dilakukan pembahasan mengenai Dasar Pertimbangan dan Proses Tukar Menukar (*Ruilslag*), Tata Cara Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) di Lingkungan TNI-AD, Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Tukar Menukar (*Ruilslag*) dan Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Tukar Menukar (*Ruilslag*).

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini dibuat Kesimpulan dan Saran atas materi yang dibahas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian.

1. Dasar Hukum dan Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut hukum perdata diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan dengan judul "**Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian**". Digunakan kata "**atau**" diantara "**kontrak**" dan "**perjanjian**" memberikan pengertian bahwa kata "**perjanjian**" dan kata "**kontrak**" menurut Buku III KUH Perdata adalah sama. Mengenai cara penyebutannya secara berturut-turut seperti tersebut di atas memang disengaja oleh pembuat undang-undang dengan tujuan untuk menunjukkan bahwa kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama.

Dalam pasal 1313 KUH Perdata terdapat rumusan resmi perjanjian (dalam undang-undang disebut persetujuan) sebagai berikut :

" Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Rumusan perjanjian yang diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata menurut para sarjana mempunyai banyak kelemahan karena tidak lengkap dan terlalu luas cakupan materinya. Rumusan pengertian perjanjian tidak

lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan dalam kenyataan atau realita yang terjadi banyak terdapat perjanjian yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau beberapa pihak yang saling mengikat diri untuk melakukan sesuatu perbuatan yang telah disepakati oleh para pihak.

Selanjutnya dari kata " perbuatan" terkandung pengertian perbuatan melawan hukum dan juga perwakilan sukarela. Perbuatan melawan hukum menimbulkan perikatan kepada orang atau pihak yang dirugikan. Dalam hal ini, sebenarnya perbuatan melawan hukum bukan merupakan suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh undang-undang, karena akibat hukumnya sama sekali tidak diperjanjikan oleh yang satu kepada yang lainnya, bahkan sama sekali tidak dikehendaki. Dalam perjanjian akibat hukum yang timbul memang dikehendaki oleh para pihak, atau oleh undang-undang dianggap dikehendaki oleh para pihak dalam perjanjian.

Oleh karena itu kata "perbuatan" dalam pasal 1313 KUH Perdata lebih tepat jika dilengkapi dengan tambahan kata "hukum". Keuntungan digunakannya istilah "perbuatan hukum" tidak hanya untuk menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi didalamnya juga tersimpul adanya "sepakat" yang merupakan ciri khas dari perjanjian.

Selanjutnya kata "dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" dalam pasal 1313 KUH Perdata menimbulkan kesan adanya satu orang atau lebih terikat kepada satu orang

atau lebih lainnya. Kesan yang timbul setelah membaca kalimat tersebut adalah di satu pihak ada kewajiban dan di pihak lain ada hak. Keadaan yang demikian itu hanya cocok untuk perjanjian yang sepihak, sebab di dalam perjanjian timbal balik pada kedua belah pihak ada hak maupun kewajiban. Jadi perumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu sempit. Redaksi pasal 1313 KUH Perdata sebaiknya ditambah kalimat " atau diantara kedua belah pihak saling mengikatkan diri" agar kedua belah pihak ada hak dan kewajiban.

Pada dasarnya agar suatu perjanjian melahirkan hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik, maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai hubungan antara dua pihak atau lebih yang didasarkan atas kata sepakat sehingga menimbulkan akibat hukum yang berupa lahirnya hak dan kewajiban para pihak. Misalnya perjanjian sewa menyewa dimana pihak pemilik barang harus menyerahkan barang yang disewakannya sedangkan pihak penyewa harus membayar harga sewa dan menggunakan serta merawat barang tersebut bagaikan seorang bapa rumah yang baik, sehingga pemenuhan prestasi dan kontra prestasi kedua belah pihak seimbang.

Menurut **Abdul Kadir Muhamad** perumusan pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata sebenarnya kurang begitu memuaskan karena ada beberapa kelemahannya, yaitu antara lain :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Ini terlihat dari kata "mengikatkan " yang sifatnya hanya datang dari satu pihak

saja. Seharusnya perumusannya "saling mengikatkan diri". Jadi ada konsensus diantara para pihak yang akan mengikatkan diri secara bebas.

- b. Kata "perbuatan" mencakup juga tanpa konsensus, sehingga termasuk juga perbuatan tanpa kuasa, tindakan melawan hukum. seharusnya di pakai kata "persetujuan".
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara kreditur dan debitur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja.
- d. Tanpa menyebut tujuan, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.¹⁾

Dalam bahasa Belanda ada 2 (dua) istilah yang memiliki arti saling berhimpit yaitu "*Verbintenis*" dan "*Overeenkomst*" yang diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia oleh para ahli hukum perdata dengan berbagai istilah. Penerjemahan ini dimaksudkan untuk mempermudah pemahaman terhadap kedua istilah yang tidak populer di masyarakat awam tersebut. Oleh karena itu penulis akan menyajikan beberapa pendapat para ahli yang berkaitan dengan istilah "*Verbintenis*" dan "*Overeenkomst*".

¹⁾ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung. 1992, hal. 7.

Demikian pula dalam mengartikan istilah perjanjian yang masih sering dikacaukan dengan istilah perikatan. Diantara kedua kata "perjanjian" dan "perikatan" manakah yang merupakan terjemahan dari kata "*Verbintenis*" dan kata "*Overeenkomst*". Pada kenyataannya ada berbagai pendapat para sarjana hukum mengenai hal ini, antara lain :

R. Wirjono Prodjodikoro, memakai istilah *verbintenis* untuk perikatan dan *overeenkomst* untuk persetujuan.²⁾

Achmad Ichsan, memakai istilah perjanjian untuk *verbintenis* dan persetujuan untuk *overeenkomst*.³⁾

Salim HS, menyatakan istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *Contract* (Inggris).⁴⁾

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perikatan adalah merupakan sumber dari perjanjian, dan perikatan itu lebih luas dari pada perjanjian. Perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata, akan tetapi KUH Perdata tidak memberikan pengertian tentang perikatan. Perikatan berasal dari terjemahan bahasa Belanda yaitu "*Verbintenis*" dan

²⁾ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal. 8.

³⁾ Achmad Ichsan, *Hukum Perutangan IB*, Penerbit Pembimbing Massa Jakarta, 1986, hal. 7.

⁴⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal. 160.

dalam bahasa Indonesianya selain diterjemahkan sebagai perikatan, juga ada yang diterjemahkan sebagai perutusan .⁵⁾

H.F.A. Vollmar

Perikatan merupakan terjemahan dari *verbintenis* yang letaknya di dalam lapangan hukum harta kekayaan, dipakai istilah perutusan. Sedangkan Perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* yang berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang artinya setuju atau sepakat.⁶⁾

Menurut **Subekti** perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak setuju itu setuju untuk melakukan sesuatu.⁷⁾ Jadi menurut Subekti istilah perjanjian dan persetujuan mempunyai pengertian yang sama. Baik perjanjian dan persetujuan terjadi karena ada persetujuan dan kesepakatan para pihaknya untuk melakukan sesuatu.

R. Setiawan

Verbintenis berasal dari kata kerja *verbinden* yang artinya mengikat. Jadi *verbintenis* menunjuk kepada adanya "ikatan" atau hubungan. Hal ini memang sesuai dengan definisi *verbintenis* sebagai suatu hubungan hukum. Atas pertimbangan tersebut dipergunakan istilah perikatan untuk *verbintenis*.

⁵⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Perutusan**, Seksi Hukum Perdata, FH UGM, Yogyakarta, 1980, hal. 1.

⁶⁾ H.F.A. Vollmar, **Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II**, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 63.

⁷⁾ R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 1.

Overeenkomst berasal dari kata kerja "*overeenkomen*" yang artinya "setuju" atau sepakat. Jadi "*overeenkomst*" mengandung kata sepakat sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut oleh KUH Perdata. Oleh karena itu maka "*overeenkomst*" diterjemahkan dengan arti "persetujuan".⁸⁾

Untuk selanjutnya penulis akan mengemukakan beberapa definisi perjanjian yang dikemukakan oleh para ahli sebagai berikut :

Sudikno Mertokusumo

Menurut teori klasik yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Adapun yang dengan satu perbuatan hukum yang bersisi dua tidak lain adalah suatu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance*) dari pihak yang lain. Akan tetapi pandangan klasik itu kiranya kurang tepat. Oleh karena dari pihak yang satu ada penawaran dan dari pihak yang lain ada penerimaan, maka ada dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu. Dengan demikian, perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁹⁾

⁸⁾ R. Setiawan, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Penerbit Putra Abardin, Bandung, 1999, hal. 1-2.

⁹⁾ Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)**, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 110.

Subekti

" Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".¹⁰⁾

R. Wirjono Prodjodikoro

" Perjanjian kini saya artikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu ".¹¹⁾

R. Setiawan

Persetujuan (perjanjian) adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹²⁾

Berdasarkan uraian tersebut disimpulkan bahwa perikatan merupakan pengertian yang abstrak yaitu hak dan kewajiban sedangkan perjanjian dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan tergantung dari perjanjian dan dalam suatu perjanjian yang mengikat harus ada satu pihak yang mempunyai hak dan pihak lain mempunyai kewajiban karena bila tidak mengikat maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat berarti bukan perjanjian menurut hukum .

¹⁰⁾ Ibid, hal. 1.

¹¹⁾ R. Wirjono Prodjodikoro, op cit, hal. 9.

¹²⁾ R. Setiawan, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, op cit, hal. 49.

Van Dunne

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹³⁾

Van Dunne memberikan teori baru tentang perjanjian sebagai penyempurnaan atas teori-teori lama. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada 3 (tiga) tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu :

- a. Tahap *pra contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian¹⁴⁾

Van Dunne telah mengadakan pengkajian yang berbeda dengan para pakar terdahulu karena meninjau perjanjian tidak hanya pada saat terjadinya perjanjian (*contract*) saja tetapi ditinjau secara keseluruhan atau utuh dan tidak parsial. Hal ini untuk lebih mempertegas pengertian perjanjian dalam rangka dilakukannya prestasi dan kontra prestasi oleh para pihak. Bilamana salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka akan memberikan hak kepada pihak lainnya untuk menuntut pelaksanaan prestasi yang di perjanjikan serta ganti ruginya terhadap pihak yang ingkar janji tersebut.

¹³⁾ Salim HS, *op cit*, hal. 161.

¹⁴⁾ *Lock cit.*

2. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Perjanjian merupakan hasil dari suatu proses perbuatan hukum yang keabsahannya harus memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang agar dapat menimbulkan akibat hukum berupa lahirnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Undang-undang telah menentukan secara tegas mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam setiap perjanjian agar dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Di dalam hukum kontrak (*Law of contract*) Amerika ditentukan empat syarat sah nya perjanjian yaitu :

- a. Adanya *offer* (penawaran) atau *acceptance* (penerimaan)
- b. *Meeting of minds* (persesuaian kehendak)
- c. Konsiderasi (prestasi)
- d. *Competend legal parties* (kewenangan para pihak) dan *legal subject matter* (pokok persoalan yang sah) ¹⁵⁾

Syarat sah nya suatu perjanjian yang diatur dalam hukum positif di Indonesia mengacu kepada sistim hukum yang berlaku di Eropah Kontinental sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata atau pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Empat syarat sah nya perjanjian sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

¹⁵⁾ *Ibid*, hal. 162.

- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Kalau kita perhatikan, syarat-syarat tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu huruf a dan b, termasuk syarat subjektif, karena ini menyangkut orang (subjek) yang mengadakan perjanjian, sedangkan huruf c dan d, termasuk syarat objektif karena menyangkut perjanjian itu sendiri, yaitu objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹⁶⁾

Apabila syarat subjektif dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Kedua bentuk pembatalan perjanjian (dapat dibatalkan dan batal demi hukum) mempunyai konsekuensi hukum yang sangat berbeda.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perijinan , dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal- hal pokok dari perjanjian itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Jadi mereka saling menghendaki prestasi dan kontra prestasi secara timbal balik.

Menurut pendapat Bapak Achmad Busro dalam kuliahnya di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Jumat, 19 Oktober 2001 mengenai kecakapan untuk membuat perjanjian, ternyata dalam praktek atau kehidupan masyarakat sering disimpangi. Perjanjian yang dibuat oleh

¹⁶⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, op cit, hal. 17.

para pihak, baik sepihak yang tidak cakap ataupun kedua belah pihak tidak cakap tetap diakui sah oleh masyarakat. Misalnya anak-anak yang belum dewasa menunggu warung menjual barang atau anak yang belum dewasa membeli barang di warung tetap diakui sah oleh masyarakat walaupun bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian tersebut sebenarnya menurut hukum dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan hak-haknya, baik salah satu pihak atau kedua belah pihak yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dilakukannya transaksi tersebut.

Dalam realitas kehidupan masyarakat yang senantiasa bersentuhan dengan hukum perjanjian, khususnya dalam melakukan transaksi jual beli kurang menyadari adanya " rambu-rambu hukum " tersebut. Penulis mengakui sepenuhnya pendapat Bapak Achmad Busro tersebut banyak terjadi dalam transaksi bisnis atau perdagangan ritel yang bernilai ekonomi rendah. Namun transaksi bisnis yang bernilai ekonomi tinggi senantiasa mengacu kepada isi pasal 1320 KUH Perdata.

Adanya penyimpangan atau pengingkaran atas unsur-unsur perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dalam perdagangan ritel yang bernilai ekonomi rendah adalah sebagai akibat dari tuntutan atau kemauan pasar. Pasar bisnis menghendaki segala transaksi dilakukan dengan cepat tanpa prosedur yang berbelit-belit dan atas dasar kepercayaan (*trust*) antara pembeli dan penjual. Gerak pertumbuhan ekonomi akan terasa sangat lambat serta tidak menguntungkan bila segala transaksi bisnis didasarkan atas

ketentuan hukum secara baku. Keluwesan penerapan hukum dalam transaksi bisnis sangat dibutuhkan demi untuk menunjang laju pertumbuhan ekonomi, tetapi tidak boleh bergerak bebas tanpa memperhatikan rambu-rambu hukum.

Menurut **Subekti**,¹⁷⁾ bila syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tidak batal demi hukum tapi memberikan hak kepada pihak lain untuk menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Jadi selama belum ada tuntutan pembatalan, perjanjian tersebut tetap berlaku.

Menurut **R. Setiawan** mengatakan, " suatu perbuatan hukum akan batal, jika perbuatan hukum tersebut tidak menimbulkan akibat-akibat hukum yang dimaksud. Ada kalanya akibat dari suatu perbuatan hukum tidak sepenuhnya batal karena ada keadaan yang tidak dapat ditiadakan lagi."¹⁸⁾ Misalkan dalam suatu pembangunan gedung ternyata proyek tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan tender yang benar atau adanya penyimpangan tender sehingga dibatalkan. Pembangunan gedung tersebut telah selesai dikerjakan tetapi belum diserahterimakan oleh kontraktor karena timbul pembatalan kontrak. Dalam hal ini, keadaan tidak mungkin dikembalikan pada saat sebelum adanya kontrak karena telah ada prestasi buruh yang membangun gedung. Segala hak-hak buruh tersebut harus ditunaikan tanpa

¹⁷⁾ **Ibid**, hal. 20.

¹⁸⁾ **R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan**, op cit, hal. 125.

melihat kualitas kebenaran hukum dalam pembangunan gedung yang diselewengkan.

Pada dasarnya kebatalan berakibat hubungan antara para pihak dipulihkan dalam keadaan seperti sebelum dibuatnya persetujuan. Tetapi sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwa keadaan semula tersebut sering kali tidak dapat diwujudkan lagi karena telah terjadi suatu peristiwa hukum konkrit. Namun dengan batalnya perjanjian, memberikan hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita terhadap pihak lawan yang membuat perjanjian bertentangan dengan hukum. (lihat Pasal 1453 KUH Perdata).

Terhadap asas tersebut diatas, undang-undang memberikan pengecualian untuk kepentingan orang-orang yang tidak cakap yaitu apa yang diberikan atau dibayarkan hanya dapat dituntut kembali, selama barangnya masih berada ditangan orang tersebut atau telah mendapatkan manfaat dari apa yang diberikan atau dibayarkan (Pasal 1451 KUH Perdata).

Hal ini adalah wajar karena orang yang tidak cakap adalah orang-orang yang belum dewasa atau mereka ditempatkan dibawah pengampuan. Orang perempuan dalam hal hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang –undang telah melarang membuat perjanjian perjanjian tertentu menurut Pasal 1330 KUH Perdata.¹⁹⁾

Oleh karena itu, bilamana mereka melakukan perbuatan hukum maka pertanggung jawaban atas perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibebankan

¹⁹⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, op cit, hal. 17.

kepada mereka. Menurut Pasal 108 KUH Perdata, seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau ijin (kuasa tertulis) dari suaminya. Untuk perjanjian mengenai soal-soal kecil yang dapat dimaksudkan dalam pengertian "keperluan rumah tangga", dianggap seorang istri telah dikuasakan oleh suaminya sehingga cakap.

Oleh sebab itu dalam setiap perikatan, baik perikatan yang timbul karena undang-undang maupun perikatan yang timbul karena perjanjian, para pihaknya haruslah cakap didepan hukum disamping harus pula memenuhi persyaratan lain yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Untuk lebih memperjelas pemahaman tentang syarat-syarat keabsahan perjanjian diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata, maka penulis akan menyajikan analisa yang komprehensif.

a. Sepakat mereka mengikatkan diri

Dengan adanya kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh orang yang satu adalah pula dikehendaki oleh yang lain.²⁰⁾ Para pihak sudah sepakat mengenai pokok perjanjian yang dibuat, tidak lagi perlu di rundingkan.

Kesepakatan atau persetujuan kehendak itu sifatnya bebas. Pemberian persetujuan atau kata sepakat harus betul-betul dilakukan atas dasar kemauan suka rela para pihak yang membuat perjanjian.

²⁰⁾ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1984, hal. 3.

Paksaan dari pihak manapun tidak ada sama sekali, baik dengan ancaman ataupun kekerasan dan tidak juga ada kekhilafan atau penipuan.

Paksaan yang dimaksud dalam Pasal 1324 KUH Perdata adalah hal yang menyebabkan seseorang melakukan perbuatan karena takut suatu ancaman, baik ancaman dengan kekerasan jasmani maupun upaya-upaya lain seperti akan membuka rahasianya.²¹⁾ Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian juga termasuk apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah. (Pasal 1325 KUH Perdata)

Dikatakan tidak ada kekhilafan apabila kehendak seseorang pada waktu membuat persetujuan tidak dipengaruhi oleh kesan atau pandangan yang palsu. Kekhilafan harus mengenai hakekat dari benda atau orang dengan siapa perjanjian diadakan. Kekhilafan harus sedemikian rupa seandainya tidak khilaf mengenai hal itu, ia tidak akan menyetujuinya.²²⁾

Persyaratan adanya kesepakatan dari para pihak sangat penting karena syarat ini bagi sebagian besar perjanjian menentukan ada

²¹⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, FH UGM, Jogjakarta, 1980, hal. 10.

²²⁾ R. Setiawan, *op cit*, hal. 60.

tidaknya perjanjian. Kesepakatan adalah merupakan pertemuan atau persetujuan pendapat satu sama lain atas nama perjanjian.²³⁾

Undang-undang tidak mempermasahkan bagaimana cara untuk menyatakan kehendaknya. Pernyataan kehendak dapat dilakukan secara lisan, tertulis (dengan menggunakan akta dibawah tangan aatau akta otentik) ataupun dengan cara-cara lain yang dapat dimengerti oleh para pihak.

Menurut Salim HS²⁴⁾ ada 4 (empat) teori yang menjawab momentum terjadinya persesuaian persyaratan kehendak sebagai berikut :

1) Teori ucapan .

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan *ball point* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

²³⁾ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, 1992, hal. 50.

²⁴⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia Tertulis (BW)*, op cit, hal. 162.

2) Teori Pengiriman.

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoritis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

3) Teori Pengetahuan

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan (*acceptatie*), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

4) Teori Penerimaan

Bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan. Berdasarkan hukum positif Belanda, juga diikuti jurisprudensi maupun doktrin, teori yang dianut adalah teori pengetahuan dengan sedikit koreksi dari teori penerimaan. Maksudnya penerapan teori pengetahuan tidak secara mutlak. Sebab lalu

lintas hukum menghendaki gerak cepat dan tidak menghendaki formalitas yang kaku. Karena kalau harus menunggu sampai mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lawan, diperlukan waktu yang lama sehingga tidak efisien. ²⁵⁾

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak selamanya dapat berjalan mulus tanpa hambatan sehingga menimbulkan sengketa. Momentum terjadinya perjanjian bilamana telah terjadi kesepakatan antara pernyataan dan kehendak. Namun adakalanya tidak ada kesesuaian antara pernyataan dan kehendak sehingga dapat timbul sengketa.

Menurut **Van Dunne** ada 3 (tiga) teori ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan sebagaimana dikutip kembali oleh **Salim HS** ²⁶⁾ adalah sebagai berikut :

1) **Teori kehendak (*Wilstheori*)**

Bahwa perjanjian itu terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidakwajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian. Kelemahan teori ini menimbulkan kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

²⁵⁾ Ibid, hal. 163.

²⁶⁾ Ibid, hal. 163-164.

2) Teori Pernyataan (*Verklaringstheori*)

Bahwa kehendak merupakan proses bathiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi dan bersifat mengikat. Dalam prakteknya teori ini menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam pembuktiannya. Contoh : Apa yang dinyatakan berbeda dengan apa yang dikehendaki, misalnya A menyatakan Rp. 500.000; tetapi yang dikehendaki Rp. 50.000; Maka yang dijadikan patokan perhitungan adalah Rp.500.000,-, dan bukan Rp.50.000,- karena tidak ada seorang pun yang dapat mengetahui isi hati orang lain, selain pihak yang bersangkutan (*in person*)

3) Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*)

Bahwa tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki. Kelemahan teori ini karena kepercayaan bersifat abstrak sehingga sulit dinilai kebenarannya secara konkrit

Untuk mengatasi kelemahan tersebut, ada 3 (tiga) alternatif yang dapat dipilih, seperti berikut ini:

- 1) Dengan tetap mempertahankan teori kehendak, yaitu menganggap perjanjian telah terjadi. Pihak lawan yang merasa dirugikan berhak mendapat ganti rugi.
- 2) Dengan tetap berpegang pada teori kehendak, hanya dalam pelaksanaannya kurang ketat, yaitu dengan menganggap kehendak itu ada.
- 3) Penyelesaiannya dengan melihat pada perjanjian baku (*standard contract*) yaitu suatu perjanjian yang didasarkan pada ketentuan umum didalamnya. Biasanya perjanjian dituangkan dalam bentuk tertulis²⁷⁾

Untuk sekarang ini dengan adanya kemajuan dalam bidang komunikasi, maka seringkali terjadi suatu transaksi dilakukan tanpa hadirnya para pihak, misalnya melalui surat atau telegram, *email*, telephone dan lain sebagainya. Hal inilah yang menimbulkan persoalan mengenai penentuan tentang saat dan tempat terjadinya perjanjian. Berbagai teori tersebut diatas akan sangat membantu dalam mencari solusi penyelesaian bila terjadi masalah atau sengketa.

²⁷⁾ *Ibid*, hal. 164.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Subyek hukum yang memiliki kecakapan untuk membuat perikatan adalah orang yang mampu dan berwenang melakukan perbuatan hukum. Pasal 1329 KUH Perdata menentukan, " setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap."

Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUH Perdata ditentukan orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian yaitu :

1) Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUH Perdata menentukan orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berusia 21 tahun dan tidak kawin sebelumnya. Dengan keluarnya Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan, kriteria mengenai kedewasaan seseorang untuk melakukan perkawinan adalah 18 tahun. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974. yang berbunyi :

“Anak yang belum mencapai umur 18 (delan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya”.

Orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di luar dan di dalam pengadilan.

2) **Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan**

Yaitu orang gila (cacat mental), dungu dan pemboros.

3) **Orang perempuan sepanjang perkawinan**

Mengenai ketidak cakapan seorang istri, *vide* pasal 108 dan 110 KUH Perdata telah dinyatakan tidak berlaku oleh Surat Edaran MARI No.3 Tahun 1963 tanggal 4 agustus 1963. Hal ini diperkuat pula oleh Pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan masing-masing pihak (suami dan istri) berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Dari redaksi pasal 1330 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa orang yang cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Oleh karena itu, orang yang belum dewasa, meskipun cerdas dan sehat jasmani serta rohaninya atau orang yang sudah dewasa tetapi cacat mental tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Disamping kecakapan melakukan perbuatan hukum, ada yang disebut dengan kewenangan melakukan perbuatan hukum. Kewenangan disini yaitu apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Bilamana seseorang tidak mempunyai kuasa (kuasa lisan atau tertulis) maka ia tidak

berwenang untuk mewakili pihak lain melakukan perbuatan hukum.

Ketidakcakapan dan ketidakwenangan membuat perjanjian mempunyai akibat hukum bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Jika pembatalan atas isi perjanjian tidak dimintakan oleh pihak-pihak, maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sehingga tetap mengikat secara hukum.

c. Suatu hal tertentu.

Menurut Pasal 1332 KUH Perdata yang menjadi obyek dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Barang-barang yang akan ada dikemudian hari dapat juga sebagai obyek perjanjian (Pasal 1334 KUH Perdata). Keinginan agar diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu tidak diperkenankan sebagai objek perjanjian.

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini

terdiri dari perbuatan positif atau perbuatan bersifat negatif.²⁸⁾ Bersifat positif jika isi perjanjian ditentukan untuk melakukan / berbuat sesuatu misalnya perjanjian kerja. Pekerja wajib sedapat mungkin melakukan pekerjaan sebaik-baiknya.

Perjanjian yang berupa prestasi negatif karena isi perjanjian itu memperjanjikan untuk tidak berbuat atau tidak melakukan sesuatu. Dalam perjanjian sewa menyewa, misalnya, pemilik barang wajib membiarkan si penyewa menikmati barang sewaan secara tentram selama jangka waktu sewa masih berjalan.

Jenis prestasi yang harus dilaksanakan dalam perjanjian menurut pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas :

1) Perjanjian untuk memberikan sesuatu.

Misalnya : Jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya.

2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu.

Misalnya : Perjanjian untuk membuat lukisan, perjanjian untuk membuat rumah, dll

3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Misalnya : Perjanjian untuk tidak mendirikan tembok pemisah, dll.

²⁸⁾ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hal. 10.

d. **Suatu sebab yang halal**

Undang undang tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan sebab atau causa. Menurut **R. Wirjono Projidikoro** sebab atau causa sebagai maksud atau tujuan dari perjanjian,²⁹⁾ sedangkan **R. Subekti** menyatakan bahwa sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.³⁰⁾ Sebab yang halal disini menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak dalam perjanjian.

Akibat hukum dari perjanjian yang berisi sebab atau causa yang tidak halal ialah batal. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian, karena perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata) . Selanjutnya undang-undang memberikan penegasan tentang suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu tidak mempunyai kekuatan hukum. (Pasal 1335 KUH Perdata).

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus ada dalam setiap perjanjian. Artinya setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut apabila ingin menjadi perjanjian yang sah dan

²⁹⁾ R. Wirjono Prodjodikoro, *op cit*, hal. 35.

³⁰⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op cit*, hal. 20.

mempunyai kekuatan mengikat. Hal ini penting dipahami oleh setiap orang atau badan hukum yang membuat perjanjian, karena semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.(Pasal 1338 KUH Perdata).

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak mempunyai arti bahwa pihak-pihak harus mentaati isi perjanjian itu sama dengan mentaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian tersebut, maka sipelanggar dianggap sama dengan telah melanggar undang-undang yang mempunyai akibat hukum tertentu (sanksi). Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat sanksi seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

Bilamana perjanjian telah dibuat secara sah maka tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak, maksudnya apabila salah satu pihak ingin menarik kembali atau membatalkan perjanjian itu, maka harus mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup kuat menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Hal seperti ini kerap terjadi menjadi suatu sengketa hukum yang harus berakhir di pengadilan.

3. Sistem dan Asas dalam Perjanjian.

Hukum benda yang diatur dalam Buku II KUH Perdata mempunyai **sistem tertutup** sedangkan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata mempunyai **sistem terbuka**. Artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.³¹⁾

Sehubungan dengan sistem terbuka dalam hukum perjanjian, selanjutnya **Subekti** menjelaskan mengenai pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan " pasal-pasal dari hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian."³²⁾

Menurut **Purwahid Patrik**, " setiap orang bebas membuat perjanjian, bebas untuk menentukan isi, luas dan bentuk perjanjian"³³⁾. Demikianlah makna yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang

³¹⁾ **Ibid**, hal. 13.

³²⁾ **Lock Cit.**

³³⁾ **Purwahid Patrik, Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian**, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal. 1.

menyatakan semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sejalan dengan sistem terbuka tersebut, bermacam-macam perjanjian telah dilaksanakan oleh orang-orang, baik yang diatur dalam undang-undang ataupun yang tidak diatur dalam undang-undang.

Maka kita dapat adanya perjanjian bernama yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur oleh undang-undang, misalnya KUH Perdata, KUH Dagang dan undang-undang lain, dan perjanjian perjanjian yang tidak bernama yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak ada pengaturan khusus dalam undang-undang.³⁴⁾

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis atau lisan.³⁵⁾

Menurut Rutten asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ada 3 (tiga) yaitu:

³⁴⁾ *Ibid*, hal. 2.

³⁵⁾ Salim HS, *Bayi Tabung Tinjauan Aspek Hukum*, Penerbit Grafika, Jakarta, 1993, hal. 100.

a. Asas konsensualisme.

Asas ini mengandung pengertian bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, meskipun tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal. Dengan kata lain, perjanjian tersebut sudah mengikat dan mempunyai kekuatan hukum sejak tercapainya kata sepakat mengenai isi perjanjian.

b. Asas kekuatan mengikat dari perjanjian.

Bahwa para pihak harus memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

c. Asas kebebasan berkontrak

Pengertian asas ini memberikan kebebasan kepada orang untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak memiliki bentuk khusus serta bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.³⁶⁾

Sehubungan dengan asas-asas yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata, menurut **Van Apeldoorn** perjanjian merupakan

³⁶⁾ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, op cit, hal. 3.

faktor yang membantu pembentukan hukum.³⁷⁾ Hal hal mengenai keperdataan yang sudah diatur dalam undang undang ternyata tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Undang undang senantiasa ketinggalan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat terhadap hukum.

Van Apeldoorn membuat suatu analogi antara undang undang dan perjanjian sebagai berikut :

- Hingga batas tertentu, para pihak yang mengadakan perjanjian berbuat sebagai pembentuk undang undang, ia membentuk suatu peraturan.
- Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya; sedangkan undang undang mengikat semua orang. Dalam mengadakan perjanjian maka para pihak melakukan sesuatu perbuatan secara konkrit, sedangkan apa yang dilakukan oleh pembentuk undang undang pada umumnya secara abstrak.
- Undang undang sebagai sumber hukum dalam arti hukum yang objektif sedangkan perjanjian sebagai sumber hukum dalam arti hukum yang konkrit.

³⁷⁾ L.J. Van Apeldoorn, **Pengantar Ilmu Hukum**, Penerbit Praduya Paramita, Jakarta, 2000, hal. 155.

- Undang undang adalah keputusan kehendak dari satu pihak sedangkan perjanjian merupakan keputusan kehendak dua pihak, dengan perkataan lain, bahwa orang terikat pada perjanjian berdasar atas kehendaknya sendiri, sedangkan pada undang undang terlepas dari kehendaknya.³⁸⁾

Meskipun asas kebebasan berkontrak merupakan tiang utama dalam hukum perjanjian, dan merupakan bagian dari hak asasi manusia (HAM), namun perlu mulai diadakan pembatasan. Manusia tidak hanya sebagai mahluk individu yang harus dilindungi hak dan kepentingannya, tetapi manusia juga sebagai mahluk sosial dalam kelompok masyarakat yang harus dilindungi hak dan kepentingannya.³⁹⁾

Dalam hukum adat tidak dikenal adanya kebebasan berkontrak karena untuk terjadinya suatu perjanjian masih harus memakai tanda yang disebut " panjar " atau tanda-tanda lain.⁴⁰⁾

Disamping ketiga asas tersebut di atas, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Republik Indonesia tanggal

³⁸⁾ *Ibid*, hal. 155-156.

³⁹⁾ *Ibid*, hal. 6.

⁴⁰⁾ *Ibid*, hal. 5.

17 s/d 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan 8 (delapan) asas dalam hukum perikatan nasional sebagai berikut :⁴¹⁾

a. Asas kepercayaan.

Bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diperjanjikan.

b. Asas persamaan hak.

Bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum dengan tanpa ada perbedaan suku, ras, warna kulit dan lain sebagainya.

c. Asas keseimbangan.

Suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan isi perjanjian. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika perlu dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur pun memikul kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

d. Asas kepastian hukum.

Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian itu tergantung dari kekuatan

⁴¹⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, op cit, hal. 150-160.

mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membutuhkannya.

e. Asas moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat di dalam *zaakwarneming*, dimana seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Faktor motivasi untuk melakukan perbuatan hukum itu adalah moral atau kesusilaan sebagai panggilan hati nuraninya.

e. Asas kepatutan.

Asas ini tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan: " Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang."

f. Asas kebiasaan.

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang

secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

g. Asas Perlindungan.

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum.

4. Pelaksanaan Perjanjian.

Perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara) supaya perjanjian dapat mencapai tujuan sebagaimana yang diinginkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Bilamana suatu perjanjian tidak dilaksanakan dengan itikad baik akan menimbulkan cacat dalam pelaksanaannya, karena pihak pihak melakukan suatu kecurangan yang dapat merusak prestasi yang harus dipenuhi.

Subjek perjanjian yang melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dilindungi oleh hukum, tetapi subjek yang melaksanakan perjanjian secara curang atau tidak beritikad baik tidak mendapat perlindungan hukum. kepadanya tidak hanya dapat dituntut untuk pemenuhan prestasi tetapi juga ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh kreditur.

Dilihat dari bentuk pelaksanaan perjanjian, maka perjanjian dapat dibagi dalam 3 (tiga) jenis yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.

- a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.⁴²⁾

Ketiga macam perjanjian tersebut merupakan kewajiban dari masing-masing pihak untuk memenuhinya. Bila salah satu pihak tidak memenuhi janjinya, maka memberi hak kepada pihak lain untuk menuntut pemenuhan prestasi.

5. Perjanjian Tukar Menukar.

Tukar menukar adalah suatu perjanjian atau suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya barang lain (Pasal 1541 KUH Perdata). Dalam pasal tersebut tidak diatur mengenai bentuk ataupun kriteria tukar menukar. Begitupula mengenai pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak yang ingin melakukan penukaran barang secara bertimbal balik yang disesuaikan dengan kesepakatan. Sehingga ada kebebasan bagi para pihak dalam membuat klausula-klausula yang diinginkan, yang berisi hak dan kewajiban serta sanksi atas pelanggaran perjanjian tersebut.

⁴²⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, op cit, hal. 36.

Objek perjanjian tukar menukar adalah barang dengan barang, sedangkan dalam jual beli adalah barang dengan uang. Tentu saja transaksi tukar menukar (barter) dewasa ini relatif tidak sebanyak transaksi jual beli. Dalam keadaan atau situasi tertentu, tukar menukar masih bisa dijumpai. Kita pernah mendengar berita, baik melalui televisi ataupun media massa lainnya yang memberitakan tentang tukar menukar (barter) pesawat terbang produksi P.T. Industri Pesawat Terbang Nusantara (IPTN) dengan beras ketan dari Thailand.

Mengenai objek tukar menukar undang-undang menentukan bahwa segala apa yang dapat dijual dapat pula menjadi bahan tukar menukar (Pasal 1542 KUHPerdara). Persyaratan lain yang harus dipenuhi oleh pihak yang menukarkan barang, bahwa dia itu haruslah **pemilik barang** atau masing masing pihak sudah menjadi pemilik barang yang dipertukarkan yaitu pada **saat berlangsungnya penyerahan barang (*levering*)**. Hal ini penting karena *levering* merupakan perbuatan hukum untuk mengalihkan hak milik (*transfer of ownership*).⁴³⁾

Hal ini mengandung arti bahwa objek tukar menukar adalah segala barang yang dapat dipindahtangankan dengan tidak melanggar hukum. Artinya pelaksanaan tukar menukar selain harus memenuhi kriteria dalam hukum perdata, juga tidak boleh bertentangan dengan hukum-hukum lainnya,

⁴³⁾ I.G. Rai Widjaja, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Teori dan Praktek*, Penerbit Kesaint Blanc, Jakarta, 2002, hal. 139.

seperti hukum pidana dan lain sebagainya. Hal ini untuk menjaga agar tukar menukar tidak digunakan sebagai sarana untuk melakukan penipuan, penggelapan dan lain sebagainya yang berimplikasi pada pelanggaran hukum publik dengan bertamengkan pada dalil bahwa tukar menukar berada dalam lingkup hukum privat.

Apabila seseorang yang telah menerima barang dalam tukar menukar, kemudian karena dihukum sehingga terpaksa harus menyerahkan atau melepaskan barang tersebut kepada orang lain, kepadanya diberi hak untuk memilih apakah dia akan menuntut **penggantian biaya, rugi dan bunga** dari pihak lawannya atau dia akan menuntut **pengembalian barang** yang telah diberikan (Pasal 1544 KUHPerdara). Menuntut pengembalian barang hanya dapat dilakukan apabila barang tersebut masih berada ditangannya sebagai pemilik.

Berdasarkan rumusan Pasal 1541 KUH Perdata, perjanjian tukar menukar (dalam dunia perdagangan dikenal dengan nama "*barter*") adalah juga merupakan perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik terjadinya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjian tersebut.⁴⁴⁾

Demikian pula dapat dilihat bahwa perjanjian tukar menukar merupakan perjanjian *obligatoir*, seperti perjanjian jual beli. Dalam perjanjian *obligatoir* belum terjadi perpindahan hak milik tetapi baru pada taraf

⁴⁴⁾ R. Subekti, *Aneka Perjajian*, op cit, hal. 35.

memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang menjadi objek perjanjian. Tindakan pemindahan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan hukum yang dinamakan "*levering*" atau penyerahan hak milik secara juridis.

Ada 3 (tiga) macam cara penyerahan hak milik yang diatur oleh undang-undang sesuai dengan jenis barang yang akan diserahkan yaitu :

a. Barang bergerak.

Penyerahannya cukup dengan cara menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata, maka hak kepemilikan atas benda itu juga telah beralih.

Menurut Pasal 612 KUHPerdara, penyerahan benda bergerak dilakukan dengan **penyerahan nyata** akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan **penyerahan kunci-kunci** dari bangunan di mana kebendaan itu berada. Dalam hal ini penyerahan dilakukan secara simbolik yang disebut "*traditio clavium*" yaitu penyerahan kunci karena kepemilikan barang dalam gudang (*warehouse*) yang harus ditransfer kepada pembeli, dalam civil law disebut "*delivery*" atau "*transfer of possession*".

Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan sudah dikuasai orang yang hendak menerimanya. Penyerahan seperti ini disebut "*traditio brevi manu*". Proses

penyerahan dalam hal ini tidak perlu dilakukan karena secara nyata barang itu telah berada di tangan pihak yang akan menerimanya.

b. Barang tidak bergerak.

Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan tidak berlaku lagi peraturan tentang tanah yang dimuat dalam Buku II KUHPdata, kecuali mengenai hipotek masih tetap berlaku sebelum keluar undang-undang yang mengatur mengenai hak tanggungan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA. Sejak keluarnya undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka ketentuan mengenai hipotek pun sudah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA, menentukan bahwa segala transaksi yang berkaitan dengan tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

c. Barang tidak bertubuh.

Penyerahan barang ini dilakukan dengan *cessie* yang diatur dalam Pasal 613 KUHPdata yang berbunyi : "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah

tangan dengan mana hak hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan tiap-tiap **piutang karena surat bawa**, dilakukan dengan penyerahan surat itu; sedangkan penyerahan tiap-tiap **piutang karena surat tunjuk** dilakukan dengan penyerahan surat disertai endorsemen.⁴⁵⁾

Selanjutnya perlu diketahui bahwa jika suatu barang yang dijanjikan untuk ditukarkan, kemudian musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan pihak siapa yang telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar (Pasal 1545 KUHPerdato).

Mengenai pengaturan tentang beban resiko yang diatur dalam Pasal 1545 KUH Perdata tersebut adalah tepat sekali. Maksudnya masing-masing pihak selaku pemilik barang yang akan ditukarkan, memikul tanggung jawab atas barangnya sendiri-sendiri atau **resiko ada di pundaknya masing-masing**.

⁴⁵⁾ I.G. Rai Widjaya, *op cit*, hal. 125-126.

6. Prestasi dan Wanprestasi.

a. Prestasi.

Prestasi adalah objek perikatan yang harus dipenuhi oleh para pihak. Pemenuhan prestasi merupakan hakekat dari suatu perikatan agar perikatan tersebut bernilai sempurna. Setiap perikatan adalah **untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu** (Pasal 1234 KUHPerdota).

Selanjutnya berdasarkan pada objek dari prestasi yang wajib dipenuhi, secara umum prestasi dapat dibedakan ke dalam 2 (dua) jenis yaitu :

- 1) Prestasi yang hanya dilaksanakan oleh debitur sendiri.
- 2) Prestasi yang dapat dilaksanakan oleh pihak manapun, juga dalam kapasitasnya sebagai wakil atau kuasa dari debitur.⁴⁶⁾

Bilamana kita menyimak kembali pengertian perjanjian menurut **Subekti** yang mengatakan : "Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal", maka jelas terlihat mengenai isi suatu perjanjian menyangkut perbuatan hukum

⁴⁶⁾ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaya, **Seri Hukum Bisnis Kepailitan**, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2002, hal. 31.

yang berisi prestasi dan kontra prestasi. Mengenai prestasi dan kontra prestasi yang dituangkan dalam suatu perjanjian haruslah merupakan sesuatu hal yang halal. Halal artinya tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan baik dan ketertiban umum. Bilamana sesuatu yang diperjanjikan tersebut tidak halal, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum sehingga tidak dapat dieksekusi (Pasal 1320 KUHPerdara).

Untuk sahnya objek perikatan diperlukan syarat-syarat tertentu sebagai berikut :

- 1) Objeknya harus tertentu.

Prestasinya harus tertentu, syarat ini diperlukan hanya terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian.

- 2) Objeknya harus diperbolehkan.

Objek perikatan tidak boleh bertentang dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

- 3) Objeknya dapat dinilai dengan uang.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terletak dalam lapangan harta kekayaan dan untuk mempermudah penilaian atau perhitungan tentang isi prestasi yang harus ditunaikan.

4) Objeknya harus mungkin.

Orang tidak dapat mengikatkan diri kalau objeknya secara tidak mungkin dan umum sudah tidak membenarkan hal tersebut.⁴⁷⁾

Jika salah satu atau semua syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perikatan dapat menjadi tidak berarti. Perikatan itu dapat batal atau dibatalkan oleh para pihak. Perikatan yang batal demi hukum atau dibatalkan memiliki konsekuensi hukum yang berbeda.

b. Wanprestasi.

Umumnya semua perjanjian diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah seharusnya yang terjadi. Para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang disebut prestasi. Jadi secara sederhana **wanprestasi** adalah tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya.⁴⁸⁾

⁴⁷⁾ Purwahid Patrik, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 4.

⁴⁸⁾ Baca I.G. Rai Widjaya, *op cit*, hal. 51 ; Purwahid Patrik, **Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)**, *op cit*, hal. 14.

Perlu untuk diketahui saat kapan debitur harus melakukan prestasi, ditentukan waktunya atau tidak dalam perjanjian. Dalam perjanjian yang berisi memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu sesuatu, bilamana waktu untuk melaksanakan prestasi tidak ditentukan, maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya. Dalam hal pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan tenggang waktunya, maka debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (Pasal 1238 KUHPerdara).

Cara memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya dilakukan dengan memberikan peringatan secara tertulis berupa surat perintah atau akta sejenis, yang berisi pemberitahuan agar debitur memenuhi prestasinya atau dinyatakan lalai (wanprestasi). Peringatan tertulis adalah surat peringatan resmi dari pengadilan atau cukup dengan surat tercatat yang disampaikan oleh kreditur kepada debitur. Surat tersebut berupa somasi dari kreditur kepada debitur agar segera memenuhi isi perjanjian yang telah ditandatangani.

Isi atau hal hal yang harus dimuat dalam surat somasi, yaitu apa yang dituntut (pembayaran pokok kredit dan bunganya), dasar tuntutan (perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur) dan tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasinya.⁴⁹⁾

⁴⁹⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, op cit hal. 179.

Dalam perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, tidak perlu dipersoalkan apakah ditentukan jangka waktu tertentu atau tidak. Selama perjanjian itu berlaku, kemudian debitur melakukan perbuatan yang dilarang, ia dinyatakan lalai memenuhi isi perjanjian (wanprestasi). Ada 2- (dua) kemungkinan seseorang melakukan wanprestasi yaitu :

- 1) Karena kesalahan debitur, baik karena sengaja ataupun karena kelalaian.
- 2) Karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*)

Apabila dalam keadaan memaksa, seseorang melakukan wanprestasi atau melalaikan kewajibannya maka penyebabnya adalah karena suatu keadaan diluar kekuasaannya. Bila seseorang dikatakan melakukan wanprestasi, bukan karena keadaan memaksa melainkan telah melakukan pelanggaran terhadap syarat perjanjian. Debitur yang lalai tersebut dapat dikenakan sanksi berupa :

- 1) Melaksanakan perjanjian jika masih memungkinkan, atau pembatalan perjanjian disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara)
- 2) Permintaan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak kepada hakim dalam hal perjanjian timbal balik (Pasal 1266 KUHPerdara).

- 3) Debitur diwajibkan membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdata).
- 4) Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata).
- 5) Membayar biaya perkara di pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR)

Berdasarkan klasifikasi dari sanksi-sanksi hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan kepada debitur yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemenuhan perjanjian.
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai permohonan ganti rugi.
- 3) Minta ganti rugi saja.
- 4) Pembatalan perjanjian
- 5) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.⁵⁰⁾

Seseorang atau debitur yang dituduh lalai telah melakukan wanprestasi, dapat melakukan tangkisan dengan cara sebagai berikut :

- 1) Mengajukan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*)
- 2) Mengajukan bahwa kreditur sendiri yang memang lalai (*exceptio non adimpleti contractus*).

⁵⁰⁾ Purwahid Patrik, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)**, op cit, hal. 57.

- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*).⁵¹⁾

Alasan-alasan tersebut di atas, akan membebaskan debitur dari segala tuntutan kreditur sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi. Dalam hal ini debitur wajib untuk membuktikan sanggahannya dengan mengajukan pembuktian yang sah secara hukum.

7. Hapusnya Perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata disebutkan cara hapusnya perjanjian yaitu karena :

- a. Pembayaran tunai
- b. Karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan (*konsignasi*).
- c. Pembaharuan utang (*novasi*)
- d. Perjumpaan utang (kompensasi)
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Musnahnya barang yang terhutang
- h. Kebatalan atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal.
- j. Lewatnya waktu (daluarsa atau *verjaring*)

⁵¹⁾ I.G. Rai Widjaya , *op cit*, hal. 53.

Berakhirnya perikatan adalah selesainya atau hapusnya sebuah perikatan yang diadakan antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal ini di sini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa berupa jual beli, utang piutang, sewa menyewa dan lain-lain.

Pada lima cara yang pertama (pembayaran, penawaran pembayaran tunai, novasi atau pembaharuan utang, kompensasi, dan percampuran utang), si kreditur tetap menerima prestasi dari debitur. Dalam cara yang keenam (pembebasan utang), kreditur tidak menerima prestasi dari debitur, tetapi membebaskan debitur untuk melakukan prestasi. Pada cara yang ketujuh sampai dengan kesepuluh, yaitu : musnahnya barang terhutang, kebatalan atau pembatalan, berlakunya syarat batal, dan kedaluarsa, kreditur tidak menerima prestasi dari debitur karena perikatan itu menjadi hapus atau telah dianggap gugur.⁵²⁾

Untuk lebih memperjelas hapusnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdota, di bawah ini dijelaskan secara ringkas satu per satu.

⁵²⁾ Mariam Darus Badruzaman, **KUHPerdota, Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan**, Penerbit Alumni, Bandung, 1993, hal. 156.

a. **Pembayaran.**

Berakhirnya perikatan karena pembayaran dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1382 – 1403 KUHPerdara. Ada 2 (dua) pengertian pembayaran, yaitu pengertian secara sempit dan juridis teknis. Pengertian pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran seperti ini dilakukan dalam bentuk uang atau barang. Namun pengertian pembayaran dalam arti juridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa, tetapi jasa dokter bedah, tukang cukur, dan lain sebagainya.

Orang yang dapat melakukan pembayaran utang, adalah :

- 1) Debitur yang berkepentingan langsung
- 2) Penjamin atau *borgtocher*.
- 3) Orang ketiga yang bertindak atas nama debitur.⁵³⁾

Orang yang berhak menerima pembayaran yaitu :

- 1) Kreditur itu sendiri secara *in person*.
- 2) Orang yang menerima kuasa dari kreditur
- 3) Orang yang telah ditunjuk oleh hakim..
- 4) Orang-orang yang berhak menurut undang-undang (Pasal 1385 KUHPerdara).

⁵³⁾ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, op cit, hal. 109.

Jika pembayaran dilakukan kepada orang yang tidak berhak maka menurut Pasal 1387 KUHPerdara mempunyai akibat hukum sebagai berikut :

- 1) Pembayaran dianggap tidak sah
- 2) Pembayaran dapat dibatalkan
- 3) Pembayaran bisa dianggap sah dan berharga jika debitur dapat membuktikan, bahwa pembayaran terhadap yang tak berwenang tadi benar-benar telah menolong dan membawa manfaat bagi kreditur.

Pada dasarnya tempat pembayaran dilakukan di tempat yang ditetapkan di dalam perjanjian, antara kreditur dan debitur, tetapi apabila kedua belah pihak tidak menentukan secara tegas tempat pembayaran, maka pembayaran dapat dilakukan di tempat-tempat berikut ini :

- 1) Tempat barang berada sewaktu perjanjian dibuat.
- 2) Tempat tinggal kreditur dengan syarat kreditur harus secara terus menerus berdiam dan bertempat tinggal di tempat tersebut.
- 3) Tempat tinggal debitur.

Tempat pembayaran itu bersifat fakultatif, artinya bahwa pihak debitur dan kreditur dapat memilih salah satu dari tiga tempat itu untuk melakukan pembayaran utang.

**b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan
(konsignasi)**

Penawaran pembayaran diikuti oleh penyimpanan atau penitipan diatur dalam Pasal 1404 – 1412 KUHPerduta. Bentuk pembayaran ini adalah suatu pembayaran yang dilakukan oleh si berhutang secara tunai kepada si berpiutang karena si berpiutang menolak untuk menerimanya, dan kemudian si berhutang menitipkannya di pengadilan.

Ada 7 (tujuh) syarat yang harus dipenuhi dalam pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau konsignasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1405 KUH Perdata yaitu :

- 1) Penawaran pembayaran harus langsung dilakukan kepada kreditur dan ini merupakan syarat formal yang harus dilakukan oleh debitur.
- 2) Penawaran harus dilakukan oleh seorang yang berkewajiban melakukan pembayaran, yaitu pihak debitur atau pihak ketiga, yang bertindak untuk dan atas nama debitur.
- 3) Penawaran pembayaran yang dilakukan harus untuk seluruh utang yang sudah jatuh tempo, ditambah bunga dan ongkos-ongkos yang sudah dikeluarkan serta segala

biaya yang belum dikeluarkan yang akan diperhitungkan di belakang hari.

- 4) Pembayaran yang ditawarkan harus berbentuk mata uang resmi yang sah sebagai alat pembayaran.
- 5) Penawaran harus dilakukan pada saat pembayaran yang diperjanjikan telah tiba waktunya.
- 6) Penawaran harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- 7) Penawaran harus dilakukan oleh notaris atau juru sita, yang didampingi oleh dua orang saksi.

c. Pembaharuan utang (*Novasi*)

Novasi diatur dalam Pasal 1413 – 1424 KUHPerdata. Pembaharuan utang adalah sebuah persetujuan, dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan di tempat yang asli (C.Asser,1991:552).

Vollmar mengartikan novasi adalah suatu perjanjian karena mana sebuah perjanjian yang akan dihapuskan, dan seketika itu juga timbul sebuah perjanjian baru (Vollmar 1983:237).⁵⁴⁾ Dalam hal ini terjadi pergantian subjek dan objek perjanjian.

Ada 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi agar novasi dikatakan sah yaitu :

⁵⁴⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, op cit, hal. 193.

- 1) Adanya perjanjian baru
- 2) Adanya subjek yang baru.
- 3) Adanya hak dan kewajiban.
- 4) Adanya prestasi. ⁵⁵⁾

d. Perjumpaan utang (kompensasi).

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam Pasal 1425 – 1435 KUHPerdara. Kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara debitur dan kreditur (Pasal 1425 KUHPerdara). ⁵⁶⁾

Persyaratan yang harus dipenuhi agar kompensasi sah adalah :

- 1) Adanya 2 (dua) orang yang secara timbal balik masing-masing "saling berkedudukan sebagai debitur" antara yang satu dengan yang lain.
- 2) Objek perjanjian terdiri dari prestasi atas sejumlah uang atau barang yang dapat diganti atau habis terpakai dengan yang sejenis.
- 3) Tuntutan atas prestasi sudah dapat ditagih untuk penyelesaian pelunasan utang serta dapat diperhitungkan. ⁵⁷⁾

⁵⁵⁾ Lock Cit.

⁵⁶⁾ Ibid, hal. 195.

e. Percampuran utang.

Percampuran utang terjadi akibat keadaan "bersatunya" kedudukan debitur dengan kreditur pada diri seseorang. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran utang sehingga semua tagihan menjadi hapus.⁵⁸⁾ Percampuran utang dapat terjadi dengan 2 (dua) cara yaitu :

- 1) Dengan jalan penerusan hak dengan alas hak umum.
Misalnya si kreditur meninggal dunia dan meninggalkan seorang ahli waris tunggal yaitu debitur. Maka kedudukan debitur beralih menjadi kreditur.
- 2) Dengan jalan penerusan hak di bawah alas hak khusus.
Misalnya pada jual beli .

Pada umumnya percampuran utang terjadi pada bentuk-bentuk debitur menjadi ahli waris dari kreditur.⁵⁹⁾

f. Pembebasan utang.

Pembebasan atau penghapusan utang adalah tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur memenuhi pelaksanaan perjanjian.

⁵⁷⁾ M. Yahya Harahap, *op cit*, hal. 152.

⁵⁸⁾ *Ibid*, hal. 157.

⁵⁹⁾ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, *op cit*, hal. 197.

Pembebasan utang tidak boleh diduga duga saja, tetapi harus merupakan tindakan (*handeling*) dari kreditur.⁶⁰⁾

g. Musnahnya barang yang terutang.

Musnahnya barang terutang adalah hancurnya, tidak dapat diperdagangkan atau hilangnya barang terutang, sehingga tidak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada atau tidak ada. Syaratnya, bahwa musnahnya barang itu di luar kesalahan debitur dan sebelumnya dinyatakan lalai oleh kreditur.⁶¹⁾

h. Kebatalan atau pembatalan.

Ada 3 (tiga) penyebab timbulnya pembatalan perjanjian yaitu :

- 1) Ada perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan.
- 2) Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang.
- 3) Adanya cacat kehendak.⁶²⁾

Cacat kehendak (*wilsgebreken*) adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam

⁶⁰⁾ M. Yahya Harahap, op cit, hal. 159.

⁶¹⁾ Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), op cit, hal. 198.

⁶²⁾ Ibid, hal. 198.

perjanjian. Cacat kehendak dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut :

- 1) Kekhilafan (*dwaling*). Kekhilafan adalah suatu penggambaran yang keliru mengenai orangnya atau objek perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
- 2) Paksaan (*dwang*). Paksaan adalah suatu ancaman yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain atau pihak ketiga, sehingga memberi kesan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya atau orang-orangnya ataupun harta kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu singkat.
- 3) Penipuan (*bedrog*). Penipuan adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki suatu perjanjian.⁶³⁾

Jangka waktu untuk mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian yang ditentukan undang-undang secara umum adalah 5 (lima) tahun (Pasal 1454 KUHPerdara) dengan perhitungan waktu sebagai berikut :

- 1) Orang yang belum dewasa, sejak hari kedewasaannya.
- 2) Pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan.
- 3) Paksaan, sejak hari paksaan berhenti.

⁶³⁾ *Ibid*, hal. 198-199.

- 4) Penipuan, sejak hari diketahuinya penipuan.
- 5) Pembayaran tak terutang, sejak debitur mengetahui bahwa ia tidak mempunyai utang pada kreditur.

Tuntutan pembatalan menjadi gugur apabila perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam oleh orang-orang tersebut di atas (Pasal 1456 KUHPdata).

i. Berlakunya syarat batal.

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (Pasal 1265 KUHPdata). Biasanya syarat batal berlaku pada perjanjian timbal balik, seperti pada perjanjian sewa menyewa, jual beli, dan lain sebagainya.

j. Daluarsa (*Verjaring*)

Daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau membebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu dan atas syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang (Pasal 1946 KUHPdata).

Ada 2 (dua) macam daluarsa atau *verjaring* yaitu :

1) *Acquisitieve verjaring*.

Acquisitieve verjaring adalah lampau waktu yang menimbulkan hak. Syarat adanya kedaluarsaan dalam bentuk

ini harus ada itikad baik dari pihak yang menguasai benda tersebut. Misalnya tuan B menguasai tanah pekarangan tanpa adanya titel hak yang sah selama 30 (tiga puluh) tahun. Selama waktu itu tidak ada gangguan dari pihak ketiga, maka demi hukum, tanah pekarangan itu menjadi miliknya (Pasal 1963 KUHPerdara).

2) *Extinctieve verjaring*.

Extinctieve verjaring adalah lampau waktu yang melenyapkan atau membebaskan terhadap tagihan atau kewajiban. Misalnya, piutang yang tidak ditagih selama 30 (tiga puluh) tahun menjadi musnah.⁶⁴⁾

B. Developer.

1. Pengertian Developer.

Developer berasal dari kata kerja "*develop*" dalam bahasa Inggris yang berarti berkembang atau mengembangkan.⁶⁵⁾ Penambahan huruf "er" pada kata "*develop*" sehingga menjadi "*developer*", menjadikan kata kerja berubah menjadi kata benda (*noun*) yang berarti pengembang, yang telah diresepsi ke dalam bahasa Indonesia.

⁶⁴⁾ *Ibid*, hal. 201.

⁶⁵⁾ S. Wojowasisto – WJS Poerwadarminta, *Kamus Lengkap Inggris (Inggris – Indonesia, Indonesia – Inggris) dengan Ejaan Yang Disempurnakan*, Penerbit Hasta, Bandung, 1991, hal. 42.

Perusahaan pengembang (developer) yang dikenal secara umum adalah perusahaan pembangunan perumahan atau perusahaan pembangun kompleks industri yang terdiri dari **Badan Usaha Milik Negara (BUMN)**, seperti Perum Perumnas ataupun **developer swasta**.

Pengertian developer menurut hemat penulis adalah sama dengan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan dalam **Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987** tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan yaitu : "**Perusahaan Pembangunan Perumahan** adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman."

Pengertian **developer** **tukar menukar (ruilslag)** dapat diartikan sebagai **perusahaan pemenang lelang atas tanah milik negara (dimiliki oleh instansi pemerintah) dan atau tanpa bangunan untuk dipertukarkan (ruilslag) dengan tanah dan atau bangunan milik swasta (developer) berikut fasilitas pendukungnya (prasarana) sebagai aset pengganti.**

2. Hak dan Kewajiban Developer

Developer sebagai badan usaha yang melaksanakan suatu kegiatan bisnis mempunyai hak hak yang harus dilindungi oleh hukum. Perlindungan

terhadap hak hak developer adalah seimbang dengan perlindungan terhadap hak-hak konsumen karena kedua pihak memiliki status dan kedudukan hukum yang sederajat. Masing-masing pihak dapat melakukan tuntutan hukum agar hak-haknya dilindungi atau supaya pihak lawan melaksanakan kewajibannya.

Dalam hal tukar guling (*ruislag*) yang dilakukan antara developer dengan pihak Kodam IV/Diponegoro, maka menurut hemat kedudukan Kodam IV/Diponegoro dapat dipersamakan sebagai konsumen. Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat disimpulkan bahwa pelaku usaha, dalam hal perbuatan hukum tukar guling (*ruislag*) adalah developer mempunyai hak-hak sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang yang dipertukarkan (*ruislag*).
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum bila terjadi sengketa.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak sebagai akibat dari barang yang dipertukarkan (*ruislag*).
- e. Hak hak lain bersifat spesifik yang diatur dalam perjanjian.

Kewajiban yang harus ditunaikan oleh developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) dengan berpedoman pada Undang-undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai konsumen dan jaminan barang serta memberi penjelasan tentang penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur.
- d. Menjamin mutu barang sesuai dengan spesifikasi dan kualitas yang disepakati.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan atau mencoba barang serta memberikan jaminan mutu (garansi).
- f. Melakukan perbaikan atau penggantian atas barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan.
- g. Menanggung segala biaya proses tukar menukar (*ruilslag*) sampai selesai.
- h. Kewajiban-kewajiban lain yang bersifat khusus diatur dalam perjanjian.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten yang disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.¹⁾ Oleh karena itu maka penelitian dalam bidang ilmu eksakta dengan non eksakta menggunakan metode penelitian yang berbeda, sebab kedua bidang ilmu pengetahuan ini mempunyai objek kajian yang berbeda.

Sutrisno Hadi mengatakan penelitian research adalah merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁾

Dengan demikian penelitian dilakukan untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya secara ilmiah. Dalam upaya untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut dilakukan melalui penggabungan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris yang dinamakan metode ilmiah. Rasionalisme memberikan

¹⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat**, Penerbit Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2001, hal. 4.

²⁾ Sutrisno Hadi, **Metode Research Jilid I**, Penerbit Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal. 4.

kerangka pemikiran yang logis, sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁾

Penelitian ini diharapkan mampu mengungkapkan berbagai peraturan dan berbagai faktor yang berkaitan dengan tukar menukar (*ruilslag*). Kemudian dilakukan analisis secara ilmiah sehingga dapat dihasilkan atau diperoleh suatu pemecahan atas permasalahan tersebut dengan berlandaskan pada peraturan hukum yang berlaku. Untuk memperoleh hasil yang mempunyai kualitas ilmiah, maka penelitiannya dilakukan dengan mengikuti langkah-langkah metodologi penelitian ilmu-ilmu sosial yang bersifat normatif empiris.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Bab Pendahuluan, bahwa pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) didasarkan pada peraturan yang bersifat administratif, yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan ditindaklanjuti prosedur administrasinya oleh setiap instansi pemerintah. Pada hal perbuatan hukum mengenai tukar menukar (*ruilslag*) berada dalam ruang lingkup hukum perdata. Bilamana terjadi konflik kepentingan antara para pihak harus diselesaikan menurut ketentuan hukum perdata karena merupakan bagian dari hukum perjanjian.

Hukum perjanjian senantiasa memberikan jaminan hukum terhadap pemenuhan hak dan pelaksanaan kewajiban secara baik. Pengingkaran terhadap itu memberikan hak kepada pihak pelaksana perjanjian yang merasa dirugikan haknya oleh pihak lain untuk menuntut ganti rugi dan bunga.

³⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metoda Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

Untuk dapat mencapai sasaran atau target yang diharapkan dari penelitian ini, berikut ini akan dikemukakan beberapa hal yang berkaitan dengan pelaksanaan penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan.

Pengertian metode menurut **Ronny Hanitijo Soemitro** adalah merupakan cara mengenai bagaimana seseorang harus bertindak. ⁴⁾ Berdasarkan metode seseorang akan dituntun untuk menyelesaikan berbagai permasalahan secara ilmiah sehingga dapat selesai dengan baik.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka digunakan pendekatan secara *juridis empiris*. Pendekatan *juridis* digunakan untuk mengetahui hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam perjanjian tukar guling (*ruilslag*) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/ Kekayaan Negara jo Surat Keputusan Kepala Staf TNI-AD (Kasad) Nomor: Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 mengenai Buku Petunjuk Administrasi tentang Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI-AD, dikaitkan dengan penerapan hukum perjanjian.

Pendekatan *empiris* dilakukan karena hukum merupakan gejala sosial yang dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang berakibat pada berbagai aspek

⁴⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, **Suplemen Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum**, Pada Bidang Kajian Hukum Pidana dan Sistem Peradilan Pidana, Program Studi Magister Ilmu Hukum UNDIP, Tahun Kuliah 2001, hal. 7.

kehidupan sosial ,⁵⁾ khususnya dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*). Oleh karena aspek juridis dihadapkan dengan realita penerapannya di lapangan, adakalanya ditemui adanya penyimpangan atau kecurangan yang harus diselesaikan.

B. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah deskriptif analisis karena dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁶⁾

Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran tentang proses pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) dan tanggung jawab developer dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro. Berbagai permasalahan yang diangkat dalam tesis ini diharapkan akan terjawab dalam penelitian ini.

C. Metode Penentuan Sampel.

Apabila dalam pelaksanaan penelitian pengambilan sampel tidak dilakukan dengan benar, maka kesimpulan atas penemuan-penemuannya tidak dapat digeneralisasikan pada populasi yang diteliti. Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi.⁷⁾

⁵⁾ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metoda Penelitian Hukum dan Jurimetri*, op cit, hal. 34.

⁶⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press Jakarta, 1984, hal. 10.

⁷⁾ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metoda Penelitian Hukum dan Jurimetri*, op cit, hal. 46.

Dalam penelitian ini penentuan sampel dilakukan secara *non random purposive sampling* yaitu subjek sampel telah ditentukan terlebih dahulu yang didasarkan pada tujuan tertentu (tujuan penelitian).⁸⁾

Kodam IV/Diponegoro telah berpengalaman dalam melakukan *ruilslag* dengan pihak ketiga sehingga secara perlahan-lahan dapat melakukan penataan pangkalan Markas Komando Daerah Militer IV/Diponegoro beserta satuan jajaran di bawahnya meskipun tanpa bantuan anggaran dari pemerintah. Dapat penulis sebutkan beberapa proyek *ruilslag* yang telah selesai dilaksanakan dengan baik, antara lain :

- Eks Markas Kompi Pengawal di Jln.Sultan Agung- Semarang dengan PT Kayu Lapis.
- Kompleks Batalyon Infanteri 405 Cilacap dengan Pertamina.
- Komplek THD di Jurnatan Semarang.
- Teluk Penyus di Cilacap dengan Pertamina.
- Eks Markas Detasemen Angkutan, Jln. Siliwangi Semarang dengan PT.Citra Lamtorogung Persada.
- Jln.Gajah Mada 119 B (eks gedung bioskop Manggala) Semarang.
- Gedung Cundomanik Purwokerto.

Subjek sampel yang dipilih dalam penelitian ini adalah Perseroan Terbatas (P.T.) Graha Digjaya, yang berkedudukan di Wisma Bank Tiara, Jl.M.T.Haryono Kav.No.16 di Jakarta sebagai developer pemenang lelang tukar menukar (*ruilslag*)

⁸⁾ Ibid, hal. 51.

tanah milik TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro eks lapangan tembak Meteseh, Semarang yang bermasalah sampai saat penulisan tesis ini dilakukan.

Pemilihan P.T.Graha Digjaya sebagai sampel dalam penulisan tesis ini dilakukan karena terjadi "kemacetan" dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*), sehingga pelaksanaan kegiatan menjadi terhenti padahal developer sudah membangun beberapa aset pengganti. Hal itu terjadi oleh karena krisis moneter pada tahun 1997 dan perubahan politik yang terjadi pada tahun 1998 maka developer tersebut meninggalkan berbagai proyek pengadaan aset pengganti tanpa konfirmasi (terbengkalai) dan hutang kepada pihak ketiga yang harus dibayar oleh Kodam IV/Diponegoro.

Dalam penelitian ini responden diambil dari staf Kumdam IV/Diponegoro, staf Zidam IV/Diponegoro dan staf Slogdam IV/Diponegoro sedangkan P.T.Graha Digjaya sebagai developer tidak dapat dihubungi lagi. Surat menyurat dinas yang dilakukan oleh Kodam IV/Diponegoro tidak pernah dibalas perusahaan tersebut sehingga komunikasi menjadi terputus. Upaya komunikasi via telephone ataupun hubungan personal tidak dapat dilakukan lagi karena alamat perusahaan telah pindah dan tidak pernah ada kontak komunikasi sama sekali dengan pihak Kodam IV/Diponegoro sejak tahun 2000.

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang akan dianalisis dalam tesis ini diperoleh melalui kegiatan teknik pengumpulan data berupa :

1. Studi kepustakaan (*library research*) melalui berbagai dokumen dan bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Studi kepustakaan ini akan memberikan landasan berpikir dan bertindak untuk melakukan analisis kegiatan selanjutnya yang berupa data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku, literatur, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁹⁾

2. Wawancara (*interview*) adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada orang yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.¹⁰⁾ Melalui proses wawancara dapat diketahui secara mendalam mengenai permasalahan yang diteliti sehingga dapat dirumuskan suatu kesimpulan yang akurat berdasarkan data yang telah diolah atau dianalisis menurut metode, teori dan teknik yang tepat. Data yang diperoleh melalui wawancara adalah data primer.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau responden melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, kuesioner atau angket.¹¹⁾ Untuk mendapatkan data primer dalam penelitian

⁹⁾ *Ibid*, hal. 9-12.

¹⁰⁾ *Ibid*, hal. 57.

¹¹⁾ *Ibid*, hal. 44.

ini digunakan wawancara dengan teknik wawancara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap pejabat yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi memungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.¹²⁾

Dalam penelitian tesis ini, data primer diperoleh dari Kantor Staf Logistik Kodam IV/Diponegoro dan Kantor Zeni Kodam IV/Diponegoro, karena kedua instansi inilah yang bergelut secara langsung dari aspek teknis dan data mengenai kegiatan tukar menukar (*ruilslag*). Mereka merencanakan kegiatan penyusunan program, administrasi, pelaksanaan dan pengawasan *ruilslag* mulai dari awal sampai berita acara penyerahan aset ditandatangani.

Pengawasan teknis di lapangan dilakukan oleh Kepala Zeni Kodam IV/Diponegoro beserta staf dan dilaporkan kepada Pangdam IV/Diponegoro. Sedangkan Asisten Logistik Kasdam IV/Diponegoro melakukan pencatatan, pengadministrasian, pengawasan umum staf dan melaporkannya ke komando atas.

Pengumpulan data ini dimaksudkan untuk mengetahui data tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro, baik yang sudah selesai maupun yang masih dalam proses penyelesaian ataupun yang termasuk dalam

¹²⁾ Soerjono Soekanto, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 72.

program. Data tersebut berkaitan juga dengan proses surat menyurat (proses administrasi) tukar menukar (*ruilslag*), termasuk proses penyelesaian sengketa. Dengan adanya data tersebut diharapkan dapat terjawab dan dapat dianalisis mengenai tanggung jawab developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruilslag*).

Untuk memperoleh data primer, peneliti akan melakukan wawancara dengan pejabat terkait. Melalui hasil wawancara tersebut diharapkan dapat diperoleh data orisinil dan mempunyai kebenaran yang valid. Sehingga kebenaran hasil analisis dapat dipercaya dan bernilai objektif sebagai pedoman dalam menentukan pola tindak selanjutnya.

E. Metode Analisis Data.

Peneliti terlebih dahulu membaca dan mempelajari bahan-bahan sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan meneliti data primer yang diperoleh dari lapangan. Data yang diperoleh dari lapangan selanjutnya dilakukan penganalisaan secara ilmiah. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu setelah data terkumpul, diseleksi kemudian disusun secara teratur untuk bahan analisa dengan menggunakan berbagai ketentuan atau peraturan.

Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang

dinyatakan responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹³⁾

Analisa informasi atau data dilakukan untuk menemukan makna atau manfaat setiap informasi atau data, dalam kaitan hubungan antar data atau informasi atau norma dalam konteks keseluruhan permasalahan. Setelah data dan norma tersebut terkumpul kemudian dilakukan analisa secara normatif, rasional dan perspektif untuk menghasilkan suatu "benang merah" hubungan kausalitas (sebab akibat). Kemudian dilakukan rasionalisasi ke arah perbaikan atau penataan norma hukum positif untuk mendukung kebijakan pejabat terkait yang berkaitan dengan objek penelitian.

Hasil analisa tersebut kemudian dideskripsikan ke dalam satu pola tindak yang sinergi dalam rangka menciptakan keserasian dalam membuat suatu kebijakan publik yang bermanfaat. Hal ini berarti keterlibatan para pejabat lintas instansi horizontal, lintas instansi vertikal ataupun antar lintas instansi sektoral dapat berada dalam satu visi dan misi untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna tukar menukar (*ruilslag*).

Segala aspek yang berupa kendala administratif atau hukum, khususnya yang berkaitan dengan fokus penelitian menjadi titik utama fokus analisis. Setiap unsur dapat diintegrasikan ke dalam satu garis kebijakan umum (*general policy*) dengan tidak meninggalkan ciri-ciri khasnya, karena pengaturan tukar menukar (*ruilslag*) tunduk pada 2 (dua) sistem hukum yaitu hukum perdata dan hukum administrasi negara atau hukum administrasi militer.

¹³⁾ *Ibid*, hal. 72.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Pertimbangan dan Proses Tukar Menukar (*Ruilslag*)

Tukar menukar barang milik/kekayaan negara adalah pengertian *ruilslag* secara hukum, tetapi **tukar guling** ¹⁾ sebagai padanan pengertian lain dari *ruilslag* telah populer di masyarakat awam. Pada hal dalam peraturan perundang-undangan *ruilslag* diartikan sebagai "tukar-menukar" ²⁾ barang milik atau kekayaan negara. Dalam penulisan tesis ini, Penulis menggunakan istilah tukar menukar sebagai padanan kata *ruilslag*. Namun untuk lebih memudahkan perbedaan pengertian tukar menukar aset negara dengan pengertian tukar menukar yang diatur dalam KUH Perdata, maka Penulis akan lebih sering menggunakan kata "*ruilslag*" dalam tesis ini.

Dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/ Kekayaan Negara, dalam Pasal 2 disebutkan : "**Tukar menukar barang milik/ kekayaan negara adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dengan penerimaan penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan negara**".

¹⁾ Baca *Majalah Forum Keadilan* No. 28, tanggal 14 Oktober 2001, hal. 12 dst tentang Kasus Korupsi, "Tukar Guling antara BULOG dengan PT. Goro Batara Sakti (GBS).

²⁾ Baca **Kep Menkeu RI** No. 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara, **Kep Menkeu RI** No. 470/KMK.01/1994 tanggal 20 September 1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, **Skep Kasad** No. Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 ; **Buku Petunjuk Administrasi** tentang Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI AD.

Pihak lain yang dapat melakukan *ruislag* adalah Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Koperasi dan Swasta.

Pengertian tukar menukar (*ruislag*) dalam Surat Keputusan Kepala Staf TNI AD (Kasad) Nomor : Skep/470/XI/1994 Tanggal 22 Nopember 1994 adalah **proses kegiatan menghapus tanah /bangunan TNI-AD untuk diserahkan kepada pihak lain dan menerima tanah/bangunan lain sebagai pengganti yang nilai/harganya sama atau lebih besar.**

Berdasarkan kedua batasan tersebut di atas, bilamana diurai dengan cermat maka dapat ditemukan unsur-unsur tukar menukar (*ruislag*) adalah sebagai berikut :

1. Tukar menukar (*ruislag*) atau tukar guling merupakan sub sistem dari tukar menukar yang dikenal dalam KUH Perdata.
2. Objek tukar menukar (*ruislag*) adalah harta kekayaan negara berupa barang tidak bergerak dengan barang tidak bergerak milik pihak lain atau termasuk prasarana pendukung utamanya.
3. Subjeknya adalah Departemen/Lembaga Pemerintah, Pemerintah Daerah (Pemda), BUMN/BUMD, Koperasi dan Swasta.
4. Dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruislag*) tidak boleh merugikan negara
5. Tukar menukar (*ruislag*) dilaksanakan melalui suatu prosedur baku yang berjenjang.

6. Segala biaya administrasi, akomodasi, transportasi dan pemindahan penghuni aset ditanggung oleh developer.

Menurut Lampiran Kep. Menkeu Nomor : 470/KMK.01/1994 Tanggal 20 September 1994 Tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, dijelaskan pengertian "**Barang milik/ kekayaan negara adalah barang bergerak/tidak bergerak yang dimiliki/ dikuasai oleh instansi pemerintah yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) serta perolehan lainnya yang sah**". Dalam hubungan ini tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan (yang dikelola BUMN) dan kekayaan Pemda. Sedangkan **Doli D.Siregar**, memberikan pengertian tentang harta kekayaan negara adalah segala benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang dimiliki/ dikuasai negara.³⁾

Pengertian dimiliki/ dikuasai negara tersebut dapat berupa penguasaan secara langsung oleh badan-badan hukum negara (departemen atau lembaga) dan penguasaan secara tidak langsung (BUMN dan Pemda). Berkaitan dengan pengertian harta kekayaan negara, tentunya sangatlah penting untuk diketahui potensi dan nilai serta manfaat harta kekayaan negara bagi kepentingan kemakmuran rakyat.

³⁾ Doli D. Siregar, **Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara, Peran Konsultasi Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional**, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hal. 102.

Hal ini penting untuk diketahui, khususnya dalam rangka menghadapi krisis ekonomi yang berkepanjangan, sedangkan pemerintah membutuhkan uang untuk menggerakkan roda perekonomian dan roda pemerintahan.

Nilai investasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang semakin berkurang sebagai pengaruh dampak negatif dari penegakan hukum yang tidak konsisten dan munculnya berbagai kerawanan sosial di berbagai daerah. Oleh karena itu pemerintah harus bekerja ekstra keras untuk memenuhi target anggaran yang tercantum dalam APBN. Pemanfaatan harta kekayaan negara harus dapat dilakukan secara optimal untuk menghasilkan prestasi yang baik.

Potensi harta kekayaan negara yang begitu besar, ternyata belum diimbangi dengan upaya pengelolaan yang optimal, bertanggung-jawab serta transparan. Banyak aset negara yang bernilai ekonomi tinggi dibiarkan "tidur" atau terlantar tanpa disentuh. Selain itu, banyak harta kekayaan negara dikelola secara tidak profesional yang menyebabkan timbulnya "kebocoran-kebocoran" yang tidak perlu sehingga tidak dapat memberikan kontribusi optimal untuk peningkatan kesejahteraan rakyat.

Menurut **Doli D. Siregar**, mengacu kepada besarnya potensi harta kekayaan negara yang ada saat ini, tentunya perlu kejelasan visi, misi, tujuan serta manfaat jika upaya optimalisasi pengelolaan harta kekayaan negara dilaksanakan di semua tempat harta kekayaan itu berada. Hal ini menjadi

suatu kebutuhan yang sangat penting dan mendesak, terutama dalam rangka mendukung peningkatan penerimaan negara guna penyehatan perekonomian nasional saat ini.⁴⁾

Pengelolaan harta kekayaan negara yang dilakukan secara tidak profesional, tanpa adanya visi dan misi yang jelas dari pihak manajemen, hanya akan menghabiskan aset dan memperkaya atau memakmurkan pihak manajemen saja. Pada hal Undang Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (1) mengamanatkan agar harta kekayaan negara harus dipergunakan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat. Amanat Konstitusi tersebut tidak ditujukan untuk meningkatkan kemakmuran segelintir rakyat yang sedang berkuasa (*ruling class*).

Aset negara tidak dapat lagi dikelola secara serampangan dengan manajemen yang "amburadul" oleh pejabat yang tidak profesional dan bertanggung jawab. Bangsa Indonesia sudah terlalu lama terlena dalam keterpurukan sehingga pemulihan ekonomi tidak dapat berlangsung dengan baik. Berbagai aset yang ada harus dapat dikelola dengan baik untuk menghasilkan pemanfaatan semaksimal mungkin bagi kepentingan negara dan bangsa.

Dari berbagai aset yang dimiliki pemerintah untuk dikelola dalam rangka meningkatkan pergerakan ekonomi nasional dalam era globalisasi maka "tanah akan menjadi salah satu komoditi komersial dalam ekonomi

⁴⁾ Ibid, hal. 103.

berkenaan dengan tuntutan investasi nasional dan global".⁵⁾ Hal ini berkaitan dengan persaingan merebut investasi global antara Indonesia dengan negara-negara lain yang menerapkan strategi pertanahan sebagai salah satu faktor penarik investasi. Investor akan sangat tertarik bila kepada mereka diberikan hak untuk dapat memiliki atau mempunyai hak untuk dapat mengelola/mengusahakan tanah dalam jangka waktu yang lama bagi keperluan investasi.

Berkaitan dengan pengelolaan tanah sebagai salah satu komoditi komersial dalam ekonomi, perlu dilakukan beberapa pembenahan perangkat lunak (*soft ware*) dan perangkat keras (*hard ware*) yang berkaitan dengan hukum tanah. Hukum administrasi pertanahan merupakan suatu perangkat yang sangat penting guna menunjang implementasi berbagai kebijakan pertanahan. Sudah ada beberapa kebijakan berkaitan dengan ini, seperti program pendaftaran tanah, pemetaan tanah, penataan ruang, dan lain sebagainya. Hal yang lebih penting lagi adalah mentalitas aparatur negara di bidang pertanahan agar dapat menjalankan tugas dan kewenangannya dengan baik dan benar. Di sisi perangkat kerasnya (*hard ware*) perlu ditingkatkan atau diperbaiki kualitas sarana fisik guna mendukung pelaksanaan operasionalisasi perangkat lunak tersebut.

Meskipun tanah merupakan salah satu komoditi ekonomi yang diperdagangkan dan dapat memberikan keuntungan bagi pemiliknya, tetapi

⁵⁾ *Ibid*, hal. 99.

pemerintah tidak boleh terlibat jauh sebagai "aktor" dalam transaksi ini. Pemerintah harus lebih bersikap dan bertindak sebagai alat penyeimbang atau penyelaras. Keseimbangan yang terbentuk antara kepentingan negara, kepentingan komersial ekonomi (bisnis), kepentingan masyarakat dan kepentingan individu adalah mutlak diperlukan.

Masing-masing pihak memiliki urgensi yang berbeda-beda, tetapi tidak boleh ada ketimpangan yang dapat menjurus ke arah konflik.

Penulis menyadari bahwa ada hubungan yang bersifat "magis religius" antara tanah dengan bangsa Indonesia yang bersifat abadi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebagai akibat dari hubungan yang bersifat abadi tersebut, maka pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal ini sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan : "Bumi, air dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Kemakmuran rakyat merupakan sentra utama dalam setiap kegiatan pemanfaatan atau pemindahan hak atas tanah, khususnya terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh negara. Negara harus dapat menjamin penggunaan tanah sesuai dengan asas peruntukannya, sehingga kepentingan umum dapat terlindungi atau terlayani dengan baik. Tanah rakyat yang dibebaskan oleh

negara untuk kepentingan pembangunan tidak boleh menyengsarakan rakyat. Taraf hidup rakyat yang dibebaskan tanahnya untuk kepentingan pembangunan harus meningkat; tidak seperti di masa lalu yang kerap menimbulkan kesengsaraan bagi rakyat pemilik tanah.

Tanah-tanah dan bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh negara harus dapat dioptimalkan penggunaannya dalam rangka menunjang atau memberikan fasilitas bagi instansi pemerintah atau pejabat pemerintah dalam menjalankan tugas pemerintahan. Antara instansi pemerintah dengan pejabat pemerintah terdapat suatu hubungan kausalitas yang saling mempengaruhi dan memberikan warna pada penentuan kebijakan publik (*public policy*).

Terhadap tanah dan bangunan yang sudah tidak dimanfaatkan lagi oleh instansi pemerintah atau dilakukan program relokasi, maka harus ditindaklanjuti dengan penghapusan barang milik/ kekayaan negara sebagaimana diatur dalam Kep.Menkeu RI No.470/KMK.01/1994 Tanggal 20 September 1994 Tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara. Penghapusan banarng/ milik kekayaan negara dilakukan karena aset tersebut :

1. Dijual.
2. Dipertukarkan (*ruilslag*).
3. D hibahkan/ disumbangkan.
4. Dijadikan penyertaan modal pemerintah.

5. Dimusnahkan.

Fokus penelitian dalam tesis ini adalah tukar menukar (*ruilslag*), sehingga terhadap bentuk-bentuk penghapusan lain tidak dilakukan pembahasan.

Mengenai tukar menukar (*ruilslag*) diatur secara khusus oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia karena dianggap memiliki spesifikasi khusus bila dibandingkan dengan bentuk-bentuk penghapusan lainnya.

Dalam Lampiran Kep.Menkeu RI Nomor. 350/KMK.03/1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/ Kekayaan Negara, ditentukan alasan tukar menukar (*ruilslag*) sebagai berikut :

1. Terkena planologi.
2. 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.

Tukar menukar dengan alasan tersebut di atas, dilakukan karena dana untuk keperluan memenuhi kebutuhan departemen/ lembaga tidak tersedia dalam APBN. Pada hal lembaga/ departemen tersebut sangat membutuhkan

suatu instalasi yang representatif dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsinya agar dapat bekerja secara optimal. Tukar menukar sering dilakukan oleh instansi pemerintah dalam rangka meningkatkan fasilitas instansinya yang tidak didukung dana APBN atau APBD.

Aset pengganti yang diterima mempunyai nilai ekonomi yang minimal sama dengan aset *ruilslag* tetapi memiliki nilai guna dan efisiensi yang lebih tinggi.

Menurut hasil penelitian penulis mengenai manfaat tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro telah banyak dirasakan manfaatnya oleh prajurit. Hal ini dijelaskan oleh Letnan Kolonel Czi Lazim, Pabandya Jaslogdam IV/ Diponegoro dan Kapten Czi Toto Mujiarto, Kasi Benda Tidak Bergerak Zidam IV/Diponegoro yang telah banyak menangani pelaksanaan tukar menukar dan pembangunan aset pengganti. Pengadaan berbagai fasilitas gedung perkantoran, gedung pertemuan, lapangan parade dan kolam renang serta berbagai perumahan perajurit di satuan-satuan jajaran Kodam IV/Diponegoro pengadaannya dilakukan melalui *ruilslag*.

B. Tata Cara Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) di Lingkungan TNI-AD.

Dalam rangka pembinaan fasilitas pangkalan/ instalasi satuan di jajaran TNI-AD diperlukan berbagai upaya agar fasilitas pangkalan/ instalasi tersebut dapat berdaya guna secara optimal. Pendayagunaan fasilitas tersebut harus mampu untuk mendukung kebutuhan penyelenggaraan pertahanan dan memberikan dukungan di

bidang keamanan bagi Kepolisian Negara Republik Indonesia. Berdasarkan situasi dan kondisi pangkalan/ instalasi yang ada, diperlukan upaya penataan kembali agar dapat digunakan secara optimal.

Penataan kembali instalasi/ pangkalan satuan di jajaran TNI-AD, khususnya yang berlokasi di kota-kota besar mengharuskan dilakukannya redislokasi yang disesuaikan dengan rencana penataan pangkalan, rencana tata ruang dan rencana tata kota. Redislokasi pangkalan/ instalasi satuan-satuan TNI-AD memerlukan proses penghapusan fasilitas yang tidak digunakan lagi dan pembangunan/ pengadaan kembali fasilitas pengganti yang dibutuhkan.

Keterbatasan dana yang bersumber dari program anggaran TNI-AD tidak memungkinkan pengadaan fasilitas baru yang sepenuhnya didukung dengan dana program. Salah satu alternatif yang dapat ditempuh dalam mengatasi masalah ini adalah melalui pemanfaatan nilai ekonomis aset yang tidak digunakan lagi atau aset yang penggunaannya sudah tidak relevan dengan fungsi dan tugas TNI-AD, dipertukarkan dengan aset pihak ketiga yang dapat mendukung tugas-tugas komando. Aset tanah dan bangunan yang sudah tidak dibutuhkan lagi oleh TNI-AD diserahkan kepada pihak lain, sedangkan TNI-AD memperoleh aset baru yang sesuai dengan kebutuhan dan menunjang rencana penataan pangkalan/instalasi.

Ruilslag tanah dan bangunan TNI-AD adalah cara yang ditempuh untuk mengatasi masalah pengadaan fasilitas atau pangkalan yang belum tertampung dalam program anggaran TNI-AD. Sebagaimana diketahui bahwa minimnya anggaran TNI

menyebabkan TNI tidak mampu melakukan pengadaan fasilitas baru, bahkan biaya untuk pemeliharaan bangunan pun sangat jauh dari kebutuhan minimal yang dibutuhkan. Perumahan perajurit (asrama) di satuan-satuan tempur yang dibangun pada masa lalu berada dalam kondisi mengenaskan karena ketiadaan biaya pemeliharaan bangunan. Melalui program *ruilslag* dapat diperoleh anggaran yang dipergunakan secara langsung untuk membangun perumahan baru layak huni sebelum turun anggaran renovasi dari negara.

Dalam pelaksanaan *ruilslag* mencakup sekaligus 2(dua) kegiatan sesuai siklus pengelolaan materil TNI-AD yaitu kegiatan penghapusan dan pengadaan. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya harus berdasarkan pertimbangan yang matang dan tepat. Tukar menukar dapat dilakukan untuk mengatasi keperluan/ kebutuhan fasilitas pangkalan/ instalasi satuan TNI-AD yang mendesak (*urgent*). Manfaat yang diperoleh melalui program tukar menukar adalah tersedianya fasilitas instalasi/ pangkalan yang menunjang rencana tata ruang, rencana pertahanan dan rencana penataan pangkalan Kodam.

Dalam rangka pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) terdapat beberapa pertimbangan yang menjadi dasar penentuan keputusan yaitu sebagai berikut :

1. Lokasi instalasi/pangkalan tidak menunjang rencana penataan pangkalan Kodam.
2. Lokasi instalasi TNI-AD tidak cocok dengan situasi lingkungan (membahayakan, polusi, dan lain-lain).

3. Instalasi/pangkalan tidak dapat dimanfaatkan secara optimal karena situasi dan kondisinya.
4. Lokasi instalasi/ pangkalan TNI-AD tidak sesuai dengan peruntukan tanah berdasarkan rencana tata kota sehingga dipandang perlu dilakukan pergeseran lokasi.

Meskipun tukar menukar dilakukan oleh karena adanya keterbatasan dana program anggaran TNI-AD, hal itu tidak berarti tukar menukar dapat dilakukan dengan sesuka hati pejabat TNI-AD. Ada beberapa prinsip yang harus dipedomani dalam pelaksanaannya sehingga penyelenggaraan tukar-menukar dapat mencapai sasaran yang diinginkan yaitu sebagai berikut :

1. Tukar menukar (*ruilslag*) adalah tindakan melepas hak atas aset (tanah dan bangunan) TNI-AD dan sebaliknya menerima aset lain (tanah dan bangunan) sebagai penggantinya. Nilai (harga) aset pengganti sekurang-kurangnya sama dengan nilai aset yang dilepas.
2. Aset pengganti harus berupa tanah/ bangunan dan prasarana yang merupakan kelengkapan dari fasilitas/ instalasi yang diterima.
3. Aset TNI-AD yang dilepas harus mempunyai status hukum yang jelas berdasarkan bukti-bukti otentik sebagai milik (hak pengelolaan dan hak pakai) atau atas nama TNI-AD atau penguasaan TNI-AD yang berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dapat melahirkan hak atas nama TNI-AD.

4. Jenis kuantitas dan kualitas aset pengganti berupa tanah dan bangunan TNI-AD berdasarkan pertimbangan kebutuhan fasilitas dan pangkalan. Lokasi aset pengganti berdasarkan pertimbangan taktis dan strategis, kepentingan komando dan pengendalian serta pertimbangan lain yang dijabarkan dalam rencana umum tata ruang dan rencana penataan pangkalan di setiap Kodam.
5. Aset pengganti yang diterima TNI-AD harus siap pakai baik secara fisik maupun administratif.
6. Penyelenggaraan tukar menukar (*ruilslag*) harus disertai administrasi yang tertib dan tuntas, baik administrasi penghapusan aset yang dilepas maupun administrasi penginventarisasian aset yang diterima sebagai aset pengganti. Aset pengganti berupa tanah harus dilengkapi sertifikat atas nama TNI-AD.

Dengan berpedoman pada dasar-dasar pertimbangan dan prinsip-prinsip tukar menukar sebagaimana tersebut di atas, diharapkan dapat tercapai kelayakan tukar menukar (*ruilslag*). Kelayakan tukar menukar harus selalu dapat dicapai agar negara tidak dirugikan, bahkan dapat memperoleh manfaat yang optimal. Suatu pelaksanaan tukar menukar dapat dinilai layak apabila :

1. Ada peningkatan manfaat yang diperoleh TNI-AD atas aset pengganti yang diterima dibandingkan dengan aset yang dilepas. Peningkatan manfaat ini berdasarkan pertimbangan kebutuhan TNI-AD ditinjau

dari semua aspek yang berkaitan (taktik/ strategi, komando dan pengendalian, kuantitas/ kualitas, sarana dan prasarana penunjang).

2. Nilai atau harga aset pengganti minimal sama dengan aset yang dilepas.

Bahwa kedua hal tersebut di atas, dijadikan sebagai parameter untuk menentukan suatu kelayakan tukar menukar. Bilamana kedua parameter tersebut di atas tidak dapat tercapai, maka pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) dianggap gagal atau tidak berhasil. Oleh karena itu perlu dicari faktor penyebab yang mengakibatkan kedua sasaran tersebut tidak tercapai. Dalam penulisan tesis ini, penulis memfokuskan penelitiannya pada pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro.

Kegagalan untuk mencapai target atau sasaran tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan *ruilslag* bila segala prosedur administrasi telah dipenuhi secara baik dan benar, baik oleh developer ataupun Kodam IV/Diponegoro. Oleh karena kegagalan pencapaian target dapat terjadi sebagai akibat kesalahan perencanaan dan penilaian yang kurang akurat. Sedangkan bila ditemukan adanya penyimpangan yang disengaja oleh para birokrat, maka para birokrat tersebut akan menerima sanksi sesuai dengan ketentuan hukum yang dilanggar.

Institusi perencana dan pelaksana *ruilslag* selalu berada di bawah pengawasan dan kendali dari institusi pengawas yang dilakukan secara berjenjang mulai dari tingkat pengawasan oleh Inspektorat Kodam IV/Diponegoro (Irdam IV/Diponegoro), Inspektorat Jenderal TNI-AD (Irjenad), Inspektorat Jenderal TNI (Irjen TNI) dan

Inspektorat Jenderal Departemen Pertahanan (Irjen Dephan) serta pengawasan dari lintas sektoral, seperti Badan Pengawas Keuangan (BPK), Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP). Dengan adanya pengawasan yang berjenjang dan lintas sektoral tersebut, maka upaya penyelewengan dalam pelaksanaan tukar menukar aset negara dapat ditekan seminimal mungkin.

Kegiatan tukar menukar tanah dan bangunan aset negara (*ruilslag*) antara Badan Urusan Logistik (Bulog) dengan Perseroan Terbatas (PT) Goro Batara Sakti (GBS) beberapa tahun yang lalu pernah menjadi sebuah berita yang menghebohkan. Ada tindakan penyewengan yang dilakukan oleh para pemegang sahamnya dan menimbulkan kerugian negara milyaran rupiah yang dilakukan oleh PT. Goro Batara Sakti yang telah divonis bersalah oleh pengadilan.

Tindakan penyewengan dalam tukar menukar aset negara harus dilakukan secara bersama-sama antar instansi terkait. Masing-masing instansi terkait memiliki peran dan fungsi yang berbeda-beda tetapi saling terkait (sinergi) sehingga setiap penyewengan pasti terdeteksi secara dini. Bilamana suatu penyelewengan tidak terdeteksi secara dini, apalagi serah terima aset sudah selesai dilakukan baru diketahui adanya kecurangan, maka sudah dapat diasumsikan bahwa instansi terkait dalam pelaksanaan *ruilslag* tidak melaksanakan tugas dan fungsinya secara baik dan benar, atau dapat pula mereka turut bermain di "air keruh" untuk menangguk keuntungan pribadi.

Dalam rangka mengantisipasi pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) agar tidak diselewengkan, maka perlu dilakukan pentahapan kegiatan.

Proses kegiatan tukar menukar (*ruilslag*) membutuhkan waktu yang panjang. Dalam pelaksanaannya dibagi ke dalam 4 (empat) tahap kegiatan sebagaimana diatur dalam Skep Kasad No. Skep/470/XI/1994 Tanggal 22 Nopember 1994 sebagai berikut :

1. Tahap persiapan.
2. Tahap perencanaan.
3. Tahap pelaksanaan.
4. Tahap penyelesaian.

Mengenai keempat pentahapan kegiatan dalam pelaksanaan tukar menukar di atas akan dijelaskan sebagai berikut :

I. Tahap Persiapan.

- a) Pembentukan Panitia *Ruilslag* Kodam IV/Diponegoro.

Pangdam IV/Diponegoro mengeluarkan surat perintah mengenai Pembentukan Panitia *Ruilslag* Kodam IV/Diponegoro yang terdiri dari Asisten Logistik (Aslog) Kasdam IV/Diponegoro sebagai Ketua dengan dilengkapi anggota sebagai berikut :

- 1) Unsur Staf Intelijen
- 2) Unsur Staf Operasi
- 3) Unsur Staf Logistik
- 4) Unsur Staf Perencanaan

- 5) Unsur Staf Zeni
 - 6) Unsur Staf Hukum
 - 7) Unsur Satuan Pemakai.
 - 8) Unsur lain yang dianggap perlu berdasarkan permasalahan yang dihadapi.
- b) Pengumpulan data dan keterangan yang berkaitan dengan rencana tukar menukar (*ruislag*).
- c) Penyiapan saran dan pertimbangan Panitia *Ruislag* untuk dilaporkan kepada Pangdam IV/Diponegoro secara tertulis tentang urgensi pelaksanaan *ruislag* menyangkut hal hal sebagai berikut :
- 1) Pertimbangan dari segi taktik/ strategi berdasarkan Rencana Tata Ruang (RTR) dan Rencana Pertahanan Kodam IV/ Diponegoro (RPK).
 - 2) Pertimbangan dari segi Rencana Dislokasi Satuan (RDS) atau Penataan Pangkalan Kodam IV/Diponegoro.
 - 3) Pertimbangan dari Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) atau Rencana Tata Kota (RTK) Pemda setempat.
 - 4) Pertimbangan-pertimbangan lain.

- d) Pemberian petunjuk perencanaan oleh Pangdam IV/Diponegoro.

Kalau Pangdam IV/Diponegoro memutuskan tukar menukar (*ruilslag*) akan dilaksanakan, maka Pangdam IV/Diponegoro akan menyampaikan petunjuk perencanaan (Jukcan) kepada staf terkait menyangkut hal hal sebagai berikut :

- 1) Sasaran aset yang akan dipertukarkan (*ruilslag*).
 - 2) Sasaran aset pengganti secara garis besar (alokasi dan jenis aset pengganti berdasarkan satuan yang diprioritaskan).
 - 3) Waktu untuk menyiapkan rencana awal.
- e) Penyiapan data teknis, data penghuni dan rencana awal.

Berdasarkan petunjuk perencanaan dari Pangdam IV/Diponegoro, Zeni Kodam melaksanakan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- 1) Mengumpulkan data teknis yang diperlukan untuk perencanaan *ruilslag* sebagai berikut :
 - (a) **Data tanah** yang akan dilepas dapat berupa :
 - Sertifikat/ bukti kepemilikan.

- Gambar ukur atau gambar situasi yang dibuat dan disahkan oleh Kantor Badan Pertanahan (BPN) setempat.

- Akta jual beli.

- Gambar situasi penyerahan KNIL atau pihak lain.

- Data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terakhir.

(b) **Data bangunan yang akan dilepas.**

- Bukti bukti pengadaan (pembelian, pembangunan).

- Berita acara penyerahan KNIL atau pihak lain.

- Gambar situasi lokasi bangunan dan gambar konstruksi bangunan.

- Data bangunan dan prasaranan (tetap).

(c) **Data aset pengganti.**

(1) Tanah.

- Bukti kepemilikan.

- Data peruntukan tanah dan Pemda setempat.

- Data NJOP dari Kantor Pelayanan PBB.
- Gambar situasi berdasarkan Rencana Tata Umum Ruang (RUTR).
- Surat pernyataan dari Camat/ Lurah setempat yang menyatakan bahwa tanah yang dimaksud tidak dalam sengketa.

(2) Bangunan.

- Data kebutuhan bangunan dan prasarana masing-masing satuan yang diprioritaskan.
- Rencana kerja dan syarat-syarat (bestek) serta gambar konstruksi.
- Rencana tata kota (*advice planning*) dari dinas tata kota setempat.

(3) Mengumpulkan data penghuni.

(4) Menyiapkan rencana awal yang meliputi

- (a) Rencana aset yang akan dilepas.
 - (i) Tanah, dipersiapkan segala data yang berkaitan

dengan luas, status tanah, taksiran harga tanah dan data-data lainnya.

(ii) Bangunan, dipersiapkan segala data yang berkaitan dengan luas, status bangunan, taksiran harga bangunan dan data-data lainnya.

(iii) Menyiapkan berita acara penyerahan aset yang akan dilepas.

(b) Rencana aset pengganti.

(i) Tanah, memeriksa dan menerima data tanah yang berkaitan dengan bukti-bukti luas tanah, taksiran harga tanah, bukti kepemilikan dan lain sebagainya.

(ii) Bangunan, menyiapkan daftar bangunan untuk masing-masing satuan secara rinci, bestek dan gambar situasi.

(5) Melaporkan kepada Pangdam IV/Diponegoro mengenai rencana awal *ruilslag* tersebut di atas.

f) Pengajuan Ijin Prinsip.

Jika rencana awal yang diajukan oleh Panitia *Ruilslag* disetujui oleh Pangdam IV/Diponegoro, maka Slogdam menyiapkan permohonan ijin prinsip kepada Kasad dengan tembusan Dirziad yang memuat alasan permohonan *ruilslag*, data aset yang dilepas, rencana aset pengganti dan rencana pengosongan/pemindahan penghuni

g) Permohonan ijin Panglima TNI.

Setelah mendapat rekomendasi dari Direktur Zeni TNI AD (Dirziad), Kasad mengajukan permohonan ijin *ruilslag* kepada Panglima TNI.

h) Ijin Panglima TNI.

Setelah melalui proses di satuan/ instansi atasan dan Panglima TNI mendapat ijin Menteri Pertahanan (Menhan) maka Panglima TNI mengeluarkan ijin *ruilslag* kepada kasad. Pelaksanaan *ruilslag* tanah harus mendapat persetujuan Presiden, dan Menteri Keuangan memberikan ijin prinsip kepada Menteri Pertahanan setelah memperoleh persetujuan Presiden.

i) Ijin Prinsip Kasad.

Berdasarkan ijin dari Panglima TNI maka Kasad mengeluarkan ijin prinsip *ruilslag* kepada Pangdam IV/Diponegoro.

2. Tahap Perencanaan.

Setelah Kasad mengeluarkan ijin prinsip, maka Pangdam IV/Diponegoro mengeluarkan surat perintah kepada Ka Zidam untuk melaksanakan kegiatan perencanaan aset Kodam yang akan dilepas dan perencanaan aset pengganti yang dibutuhkan, sedangkan Panitia *Ruilslag* Kodam melakukan perencanaan pengosongan kompleks tersebut. Adapun rangkaian kegiatan yang dilaksanakan adalah sebagai berikut :

a) Pembentukan Panitia Lelang.

Panitia *Ruilslag* Kodam yang dibentuk dengan surat perintah Pangdam IV/Diponegoro melaksanakan tugas sebagai berikut :

- (1) Menentukan persyaratan peserta lelang untuk menjamin bonafiditas calon developer, menjamin pelaksanaan

ruilslag dan dalam pelaksanaannya menguntungkan Kodam IV/Diponegoro.

- (2) Melaksanakan proses lelang untuk memilih/ menentukan calon developer yang memenuhi syarat.
- (3) Menyarankan kepada Pangdam IV/Diponegoro tentang penunjukan calon developer berdasarkan hasil lelang.

b) Penunjukan Developer.

Developer pemenang *ruilslag* dipilih atau ditentukan melalui proses lelang (tender) yang diikuti oleh peserta paling sedikit 5 (lima) developer. Dalam proses lelang tersebut akan ditentukan 3(tiga) peserta lelang yang memenuhi persyaratan yang akan dipilih salah satunya sebagai developer pemenang lelang. Bilamana nilai aset yang akan dipertukarkan **maksimal** Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah), maka Pangdam IV/Diponegoro berwenang untuk menentukan pemenang lelang. Sedangkan bila nilai proyek *ruilslag* **lebih** dari Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) maka penunjukan developer atas izin Kasad.

Peserta lelang harus menyerahkan jaminan lelang berupa jaminan bank atau badan keuangan lain yang diakui sebagai penjamin oleh pemerintah. Setelah pemenang lelang ditetapkan oleh pejabat

yang berwenang, maka surat jaminan lelang tersebut dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak terpilih, sebagai berikut :

- Sebesar 3 o/o apabila nilai harga penawaran sampai dengan Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).
 - Sebesar 2 o/o apabila nilai harga penawaran di atas Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).
 - Sebesar 1 o/o apabila nilai harga penawaran di atas Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah).
- c) Perencanaan aset pengganti.

Berdasarkan aset Kodam yang telah diputuskan untuk dipertukarkan, Ka Zidam membuat rencana pengadaan aset pengganti yang berpedoman pada rencana awal dan petunjuk-petunjuk yang diterima dalam tahap persiapan dan tahap perencanaan, kemudian dilaporkan kepada Pangdam IV/Diponegoro.

- d) Perencanaan pemindahan penghuni.

Panitia Ruilslag Kodam IV/Diponegoro membuat perencanaan dan melaporkannya kepada Pangdam untuk mendapatkan petunjuk dan pengarahan serta memberikan persetujuan untuk menjadi rencana Kodam bila disetujui.

- e) Pengajuan rencana pelaksanaan kepada Kasad.

Jika rencana aset pengganti yang diajukan oleh Ka Zidam disetujui oleh Pangdam IV/Diponegoro, maka rencana pelaksanaan diajukan kepada Kasad dengan tembusan Dirziad yang memuat data perencanaan aset yang akan dilepas dan data perencanaan aset pengganti. .

f) Rekomendasi Dirziad.

Berdasarkan tembusan rencana pelaksanaan yang dikirim Pangdam IV/Diponegoro, Dirziad menyampaikan rekomendasi teknis kepada Kasad.

g) Pengajuan rencana pelaksanaan kepada Panglima TNI.

Kalau rencana pelaksanaan *ruislag* disetujui Kasad maka diteruskan kepada Panglima TNI untuk diproses lebih lanjut. Panglima TNI seterusnya mengajukan perencanaan tersebut kepada Menteri Pertahanan, kemudian permohonan diteruskan kepada Menteri Keuangan. Setelah Menteri Keuangan mengeluarkan izin pelaksanaan kepada Menteri Pertahanan, kemudian dibentuk Panitia Penaksir Interdep (Tim Interdep) yang bertugas meneliti kelayakan rencana pelaksanaan yang sedang diproses dan memberikan saran kepada Menteri Pertahanan. Keanggotaan Tim Interdep terdiri dari :

- Dephan/Mabes TNI/Mabesad maksimal 5 orang.
- Depkeu cq Dirjen Anggaran 2 orang.

- Depkimpraswil 1 orang.
- Badan Pertanahan Nasional 1 orang.

Berdasarkan saran dari panitia penaksir tim interdep, Menhan dapat menyetujui atau menolak rencana pelaksanaan yang diajukan. Jika perencanaan pelaksanaan tersebut disetujui, maka Menhan mengeluarkan keputusan tentang ijin/persetujuan pelaksanaan *ruislag*.

h) Surat pelaksanaan Panglima TNI.

Panglima TNI mengeluarkan surat perintah pelaksanaan kepada Kasad setelah mendapat persetujuan dari Menhan.

3. Tahap Pelaksanaan.

Setelah Kasad menerima perintah pelaksanaan dari Panglima TNI, maka Kasad mengeluarkan surat perintah pelaksanaan kepada Pangdam IV/Diponegoro mengenai aset TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro yang akan dilepas (dipertukarkan) dan aset pengganti yang akan diterima dari developer serta memberikan petunjuk sebagai pedoman dalam pelaksanaannya. Dalam praktek dikenal dengan istilah **Ijin Prinsip** dari Kasad.

Dalam praktek sering terjadi pengadaan aset pengganti sudah dilakukan oleh developer walaupun ijin prinsip dari Kasad belum turun. Bila ijin prinsip Kasad tidak keluar maka segala pengeluaran developer dalam rangka pengadaan aset pengganti merupakan hutang Kodam IV/Diponegoro.

Mengenai biaya-biaya lain yang tidak termasuk dalam penilaian harga aset merupakan beban dan resiko developer.

Ada beberapa kegiatan yang harus dilakukan di tingkat Kodam IV/Diponegoro adalah sebagai berikut :

- a) Surat perintah pelaksanaan Pangdam IV/Diponegoro.

Pangdam IV/Diponegoro mengeluarkan surat perintah pelaksanaan kepada Ka zidam IV/Diponegoro mengenai aset yang akan dipertukarkan dan aset pengganti yang akan diterima serta memberikan petunjuk-petunjuk dalam pelaksanaannya.

- b) Surat Perjanjian Tukar Menukar (SPTM).

Ka Zidam sebagai pelaksana ruilslag membuat ikatan hukum dengan developer setelah menerima surat perintah Pangdam IV/Diponegoro berupa Surat Perjanjian Tukar Menukar (SPTM) setelah dikonsultasikan dengan Kepala Hukum Kodam IV/Diponegoro (Ka Kumdam) yang berisi antara lain :

- 1) Pernyataan kesepakatan antara pihak Kodam IV/Diponegoro dengan pihak developer untuk melaksanakan tukar menukar.
- 2) Nama dan jenis volume barang yang dipertukarkan (daftar barang yang akan diserahkan dan daftar barang yang akan diterima oleh masing-masing pihak).

- 3) Cara, jangka waktu, pengawasan dalam pengadaan aset pengganti (pengorganisasian pelaksanaan di lapangan, jadwal pelaksanaan, organisasi pengawasan, spesifikasi/bestek dan gambar konstruksi).
 - 4) Cara/mekanisme serah terima barang yang dipertukarkan.
 - 5) Sanksi-sanksi yang perlu diterapkan dalam pelaksanaan.
- c) Tim direksi.

Tim direksi yang dibentuk dengan surat perintah Ka Zidam IV/Diponegoro dibentuk untuk membantu tugas Ka zidam dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pengadaan aset pengganti di lapangan. Dalam pelaksanaan kegiatannya, tim ini bekerja sama dengan tim pelaksana dari developer.

- d) Pelaksanaan fisik.

Setelah Surat Perjanjian Tukar Menukar (SPTM) ditandatangani, dalam bentuk konkritnya dapat disebut **Memorandum Perjanjian Pendahuluan Rencana Tukar Menukar Tanah TNI-AD** dan dilanjutkan dengan **Perjanjian Rencana Tukar Menukar Tanah Milik TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro** ataupun dengan nama-

nama lain maka developer sudah dapat memulai kegiatan fisik pengadaan aset pengganti.

Dalam penelitian penulis di Kodam IV/Diponegoro terdapat pelaksanaan tukar menukar yang tidak melaksanakan pedoman yang sudah ditetapkan. Kegiatan tukar menukar antara Kodam IV/Diponegoro dengan PT.Graha Digjaya tidak sesuai dengan ketentuan buku petunjuk Kasad sehingga timbul masalah. Kegiatan pengadaan aset pengganti sudah mulai dilakukan meskipun ijin prinsip Kasad belum turun. Pada hal sesuai dengan ketentuan *ruislag*, ijin prinsip Kasad merupakan dasar bagi developer untuk memulai pekerjaan pengadaan aset pengganti.

Memorandum Perjanjian Pendahuluan Rencana Tukar Menukar Tanah TNI-AD Eks Lapangan Tembak Meteseh Semarang ditandatangani oleh para pihak pada tanggal 16 Pebruari 1995 dan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Rencana Tukar Menukar Tanah Milik TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro Eks Lapangan Tembak Meteseh Semarang pada tanggal 30 Nopember 1995, pada hal Kasad mengeluarkan ijin prinsip nomor : B/714-04/25/164/Set tanggal 17 Juni 1996 yang ditujukan kepada Pangdam IV/Diponegoro.

Penyimpangan seperti ini dilakukan dengan alasan untuk menghemat waktu karena ada beberapa pekerjaan yang dianggap penting (*urgent*) untuk segera dilaksanakan, seperti renovasi mess perwakilan Kodam IV/Diponegoro di Jakarta. Penulis tidak dapat menerima alasan yang disampaikan responden karena ketentuan administrasi sudah jelas dan tegas mengatur tentang pelaksanaan fisik setelah mendapat ijin prinsip dari Kasad. Selama pelaksanaan *ruilslag* tidak bermasalah dan berjalan dengan baik, seakan-akan penyimpangan tersebut bukan merupakan suatu pelanggaran hukum. Namun bila timbul suatu masalah seperti *ruilslag* dengan PT.Graha Digjaya tersebut, maka penyimpangan yang dilakukan merupakan "duri dalam daging" yang dapat menimbulkan "luka dan infeksi", sebab developer meninggalkan hutang yang harus dibayar oleh pihak Kodam IV/Diponegoro.

Kedisiplinan dan ketaatan para pejabat publik dalam memegang teguh peraturan yang ada merupakan kunci sukses dan tertibnya pelaksanaan kegiatan pemerintahan. Ada kemungkinan penyimpangan atau ketidaktaatan Pangdam IV/Diponegoro atas Skep Kasad No.Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 dan Surat Kasad No.B/1358-04/25/164/Set tanggal 23 Oktober 1996 yang mewajibkan developer menyerahkan jaminan bank sebesar 1 % dari nilai aset

karena Komisaris PT. Graha Digjaya adalah Bambang Trihatmodjo, putra Presiden Suharto.

Perasaan sungkan dan tidak enak harus dibuang dan diganti dengan rasa tanggung jawab (*self of responsibility*) sebagai pejabat publik yang akan mempertanggungjawabkan tugas dan kewenangannya bukan hanya kepada pimpinan institusinya tetapi juga kepada publik (*public responsibility*). Ketidaktaatan terhadap peraturan atau keputusan pejabat yang lebih tinggi (Skep dan Surat Kasad) pada hakekatnya adalah sebuah pelanggaran hukum karena tidak taat atas perintah dinas sebagaimana diatur dalam Pasal 103 KUHPM.⁶⁾

Kedudukan dan status sosial Bambang Trihatmodjo sebagai putra Presiden dan pengusaha papan atas nasional tidak dapat dijadikan sebagai jaminan (*guarantee*) untuk sebuah penyimpangan hukum. Begitu pun tidak dapat dijadikan sebagai garansi bahwa tidak akan timbul masalah yang akan merugikan kepentingan Kodam IV/Diponegoro. Padahal menurut S.R. Sianturi, SH alasan dapat dibenarkan seorang Prajurit untuk tidak melaksanakan perintah Atasan adalah sebagai berikut :

1. Perintah Komandan untuk melaksanakan kejahatan.

⁶⁾ S.R. Sianturi, *Hukum Pidana Militer di Indonesia*, Penerbit Alumni AHAEM-PETEHAEM, Jakarta, hal. 314-315.

2. Perintah Komandan yang tujuannya untuk melakukan suatu tindakan yang bertentangan dengan kepentingan umum dan atau kepentingan militer.
3. Perintah Komandan yang tidak mungkin dilaksanakan.
4. Suatu perintah Komandan yang berbarengan atau ditindih oleh perintah lainnya.⁷⁾

Hal itu terbukti dengan terjadinya krisis moneter dan perubahan konstelasi politik yang menyebabkan banyak pengusaha dan perusahaan papan atas nasional menjadi hancur. Berbagai perusahaan para konglomerat dibangun di atas pondasi yang rapuh dan penuh dengan rekayasa penggelembungan nilai aset, omset dan laba (*mark up*) yang tidak sesuai dengan fakta. Demikian juga PT.Graha Digjaya sebagai anak perusahaan PT. Agung Ometraco Muda yang khusus didirikan untuk menangani tukar menukar (*ruilslag*) tanah eks lapangan tembak Meteseh-Semarang (*Vide* Surat Direksi PT. Agung Ometraco Muda Nomor : 002/AOM/BG/II/95 tanggal 13 Pebruari 1995 kepada Asisten Logistik Kasdam IV/Diponegoro).

Dalam pelaksanaan fisik tersebut, developer dapat meminta bantuan Kodam IV/Diponegoro untuk melakukan pengadaannya dengan segala biaya ditanggung oleh developer. Dalam praktek di lapangan, ada ditemukan kasus penyimpangan karena biaya tersebut

⁷⁾ *Ibid*, hal. 226.

ditanggulangi oleh rekanan Kodam IV/Diponegoro sebelum turun anggaran dari developer. Oleh karena developer PT. Graha Digjaya kesulitan anggaran, maka developer tersebut meninggalkan atau menanggalkan pembiayaan *ruislag* yang sedang berlangsung sehingga Kodam IV/Diponegoro harus membayar biaya pengadaan aset pengganti yang belum dibayar oleh developer (hutang) secara swadaya dengan menjual calon aset pengganti.

e) Laporan kemajuan pekerjaan.

Perkembangan kemajuan pengadaan aset pengganti secara berkala dilaporkan oleh developer maupun tim direksi kepada Ka Zidam IV/Diponegoro. Selanjutnya Ka Zidam IV/Diponegoro melaporkan kemajuan tersebut kepada Pangdam IV/Diponegoro, kemudian Pangdam IV/Diponegoro melaporkannya kepada Kasad sampai pekerjaan tersebut selesai seluruhnya.

f) Perubahan sasaran.

Dalam keadaan tertentu dimungkinkan dilakukan perubahan sasaran aset pengganti, pada kesempatan pertama segera dilaporkan kepada Kasad. Setelah mendapat persetujuan Kasad maka dibuat adendum surat perjanjian tukar menukar.

g) Komisi pekerjaan.

Tim komisi dibentuk oleh Ka Zidam IV/Diponegoro yang bertugas untuk memeriksa kemajuan fisik, kuantitas dan kualitas pekerjaan bila pekerjaan dinyatakan telah selesai. Dasar penilaian adalah SPTM, gambar dan bestek yang telah ditentukan.

h) Laporan penyelesaian pekerjaan.

Kalau Ka Zidam dapat menyetujui laporan tim komisi yang dibentuk olehnya, maka Ka Zidam melaporkannya kepada Pangdam IV/Diponegoro untuk diproses lebih lanjut. Kemudian Pangdam IV/Diponegoro membentuk Tim Komisi Kodam IV/Diponegoro untuk melakukan penelitian atas laporan Ka Zidam, kemudian Pangdam IV/Diponegoro melaporkan hasilnya kepada Kasad selanjutnya Kasad akan melaporkannya kepada Panglima TNI.

Laporan tersebut diproses secara bertingkat oleh Panglima TNI kepada Menteri Pertahanan yang segera membentuk Tim Interdep dengan keanggotaan Staf Depkeu, Dephan, Mabes TNI, Mabesad dan Depkimpraswil. Panitia ini bertugas mengadakan penelitian atas pelaksanaan tukar menukar dengan melakukan evaluasi tentang kebenaran dan kesesuaian administrasi fisik atas tanah dan bangunan yang dipertukarkan.

Setelah Menhan menyetujui hasil laporan Tim Interdep segera mengeluarkan surat perintah pelaksanaan penghapusan aset TNI-AD

yang dilepas dan penginventarisasian aset pengganti kepada Panglima TNI. Panglima TNI selanjutnya segera mengeluarkan surat perintah pelaksanaan kepada Kasad tentang penghapusan aset TNI-AD yang dipertukarkan kepada developer dan menerima aset pengganti untuk dimasukkan dalam buku inventaris aset TNI-AD.

4. Tahap Penyelesaian.

Inti pekerjaan pada tahap ini adalah serah terima aset yang dipertukarkan antara TNI-AD dengan developer. Aset yang diserahkan kepada developer dihapus dari buku inventaris aset dan aset pengganti dilakukan penginventarisasiannya. Kegiatan ini dimulai setelah Kasad menerima surat perintah pelaksanaan penghapusan dari Panglima TNI dengan urutan kegiatan sebagai berikut :

a) Perintah Kasad kepada Pangdam.

Kasad memerintahkan Pangdam IV/Diponegoro untuk melakukan penghapusan dan penginventarisasian aset pengganti setelah Kasad menerima surat perintah Panglima TNI.

b) Perintah Pangdam IV/Diponegoro kepada Ka Zidam IV/Diponegoro.

Pangdam IV/Diponegoro memerintahkan Ka Zidam IV/Diponegoro untuk melakukan serah terima aset yang dipertukarkan, menghapus aset TNI-AD yang diserahkan kepada

dipertukarkan, menghapus aset TNI-AD yang diserahkan kepada developer dan penginventarisasian aset pengganti ke dalam buku inventaris aset TNI-AD.

c) Serah terima aset.

Dalam hal ini dilakukan beberapa kegiatan pokok sebagai berikut :

- 1) Melaksanakan serah terima aset yang dipertukarkan yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima.
- 2) Menghapus aset TNI-AD yang dipertukarkan.

Penghapusan aset TNI-AD dilaksanakan dengan membuat Berita Acara Penghapusan, mengeluarkan aset tersebut dari daftar inventaris TNI-AD.
- 3) Memasukkan aset baru ke dalam daftar inventaris aset TNI-AD.
- 4) Melaporkan adanya mutasi tersebut (penghapusan dan penambahan aset baru) kepada Dirziad.
- 5) Melaporkan pelaksanaan tersebut di atas kepada Pangdam IV/Diponegoro dengan dilampiri dokumen terkait, dan tembusan surat disampaikan kepada Dirziad.

d) Laporan Pangdam IV/Diponegoro kepada Kasad.

Berdasarkan laporan Ka Zidam IV/Diponegoro kepada Pangdam IV/Diponegoro, selanjutnya Pangdam IV/Diponegoro melaporkan kepada Kasad tentang kegiatan penyelesaian proses *ruilslag* di tingkat Kodam telah selesai dilakukan.

e) Pemanfaatan aset baru.

Dalam rangka pemanfaatan aset baru tersebut, Pangdam IV/diponegoro mengeluarkan surat perintah kepada satuan yang bersangkutan.

f) Penetapan status golongan rumah dinas.

Jika aset pengganti berupa rumah maka Pangdam IV/Diponegoro menentukan status penggolongan rumah dinas, selanjutnya diajukan kepada Kasad untuk mendapatkan penetapan.

g) Laporan Kasad kepada Panglima TNI.

Berdasarkan laporan Pangdam IV/Diponegoro, Kasad melaporkan penyelesaian *ruilslag* kepada Panglima TNI.

C. Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Tukar Menukar (*Ruilslag*)

Perjanjian tukar menukar ditandatangani oleh Pangdam IV/Diponegoro untuk dan atas nama institusi TNI-AD dan pihak developer setelah tercapai kata sepakat mengenai nilai aset yang dipertukarkan dengan nilai aset pengganti. Developer yang ditunjuk sebagai pemenang *ruilslag* telah menyetujui spesifikasi aset pengganti sesuai

dengan dislokasi dan bentuk yang ditentukan oleh Kodam IV/Diponegoro. Dalam penentuan dislokasi dan bestek terhadap aset pengganti, Kodam IV/Diponegoro mempunyai kewenangan penuh setelah memperoleh petunjuk dan pengarahan dari komando atas (Kasad) dan instansi yang berwenang.

Dalam penentuan dislokasi dan bestek aset pengganti disesuaikan dengan kebutuhan fasilitas satuan di bawah institusi Kodam IV/Diponegoro. Mengenai dislokasi dan bestek fasilitas yang akan dibangun harus selalu berpedoman pada rencana strategi pertahanan dan keamanan (Renstra Hankam). Kodam IV/Diponegoro sebagai salah satu kompartemen pertahanan di daerah, dalam hal ini mewilayahi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Jogjakarta (DIY) merupakan suatu sub sistem dari sistem pertahanan nasional. Oleh karena itu, sinkronisasi dalam pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) antar Kodam dan atau antar Badan Pelaksana Pusat (Balakpus) TNI-AD harus terjalin dengan baik agar sasaran *ruilslag* dapat tercapai.

Program tukar menukar (*ruilslag*) yang telah ditetapkan oleh Komando harus dijaga agar pelaksanaannya dapat berlangsung dengan baik tanpa cela sejak tahap persiapan sampai dengan tahap pelaksanaan. Dalam rangka menjaga kesinambungan pelaksanaan proyek pengadaan aset pengganti agar Kodam IV/Diponegoro tidak dirugikan, maka developer harus menyerahkan jaminan keuangan kepada Kodam IV/Diponegoro.

Developer yang ditunjuk harus menyerahkan jaminan pelaksanaan berupa jaminan bank atau badan keuangan lain yang diakui sebagai penjamin oleh

pemerintah sebesar 5 % (lima prosen) dari nilai harga aset pengganti sebelum menandatangani surat perjanjian kontrak. Uang jaminan atau surat jaminan tersebut dipergunakan sebagai sarana pengamanan minimal terhadap developer yang tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Bilamana isi perjanjian telah dilaksanakan dengan baik 100% (seratus prosen) oleh developer, maka uang jaminan atau surat jaminan tersebut diserahkan kembali.

Ketentuan mengenai adanya jaminan pelaksanaan berupa jaminan bank atau badan keuangan lain yang diakui sebagai penjamin oleh pemerintah sebesar 5 % dari harga nilai aset pengganti tidak selalu ditaati oleh developer dan Kodam IV/Diponegoro. Hal ini penulis temukan dalam perjanjian *ruislag* antara TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro dengan Perseroan Terbatas (PT) Graha Digjaya, Jakarta dengan objek **eks lapangan tembak Meteseh – Semarang**. Dalam perjanjian tukar menukar (*ruislag*) Nomor :B/1261/XI/1995 tanggal 30 Nopember 1995 tidak ada ditentukan atau diatur mengenai penyerahan jaminan pelaksanaan.

Dalam surat Pangdam IV/Diponegoro Nomor : B/331/III/2000 tanggal 14 Maret 2000 yang ditujukan kepada Direktur Utama PT Graha Digjaya pada angka 3c disebutkan : " Pemutusan kerjasama *ruislag* dengan PT. Graha Digjaya oleh Kodam IV/Diponegoro dengan kerugian dibebankan kepada PT.Graha Digjaya cukup beralasan :

1. Sesuai persetujuan developer dari Kasad, vide surat Kasad Nomor : B/1358-04/25/164/Set tanggal 23 Oktober 1996 kepada Pangdam

IV/Diponegoro perihal Penunjukan developer *ruilslag* tanah dan bangunan TNI-AD eks lapangan tembak Meteseh, Kota Semarang, di mana PT.Graha Digjaya harus menyerahkan jaminan *ruilslag* sebesar 1 % x Rp.36.799.642.000,- = Rp.367.996.420,- apabila mengundurkan diri jaminan tersebut menjadi milik TNI-AD.

2. Kenyataannya PT.Graha Digjaya belum pernah menyerahkan jaminan *ruilslag* tersebut.

Dengan berpedoman kepada surat Kasad tersebut di atas, PT.Graha Digjaya selaku developer seharusnya menyerahkan jaminan bank sebesar 1 % dari nilai aset yang diajukan dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya surat Kasad tersebut. Selanjutnya Kasad juga memerintahkan agar surat perjanjian dibuat dalam bentuk akta notaris dan jaminan bank harus diyakinkan dapat diuangkan pada saat digunakan.

Instruksi Kasad tersebut ternyata tidak dilaksanakan oleh Pangdam IV/Diponegoro tanpa ada alasan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena :

- a) Surat perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) tidak dibuat sebagaimana instruksi Kasad.
- b) Jaminan bank tidak pernah diserahkan oleh developer sebesar 1 % dari nilai aset (jaminan bank) sama sekali tidak ada.

Perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) sebaiknya dibuat dalam bentuk akta notaris dari pada akta di bawah tangan yang hanya ditandatangani oleh para pihak. Akta notaris merupakan salah satu bentuk akta otentik sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUH Perdata. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata pengertian akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat.

Dalam Pasal 1868 KUH Perdata tidak disebutkan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum itu, juga tidak dijelaskan tempat di mana ia berwenang, bagaimana bentuknya menurut hukum. Oleh karena itu maka ketentuan lebih lanjut diatur dalam Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Berdasarkan Pasal 1 PJN disebutkan wewenang notaris bersifat umum, sedangkan wewenang pejabat lain merupakan pengecualian.

Dengan mengacu pada Pasal 1 PJN tersebut di atas maka notaris berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.⁸⁾

⁸⁾ G.H.S. Lumbantobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1991, hal. 38.

kecuali yang diatur atau dinyatakan secara khusus merupakan wewenang dari pejabat lain.

Perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) dibuat dalam suatu akta otentik adalah penting, karena berkaitan dengan kekuatan pembuktian. Kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna. Dalam Pasal 1870 KUH Perdata ditegaskan mengenai kekuatan pembuktian suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Pengertian tentang "suatu bukti yang sempurna" adalah segala sesuatu yang disebutkan dalam akta otentik merupakan suatu kebenaran yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini berbeda dengan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.⁹⁾

Mengenai kekuatan pembuktian di bawah tangan akan menjadi alat bukti yang sempurna bila diakui kebenarannya oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai (Pasal 1875 KUHPerdata). Bilamana orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipergunakan tidak mengakuinya maka

⁹⁾ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Penerbit Kesaint Blanc, Jakarta, 2002, hal. 11.

harus dibuktikan di depan pengadilan (Pasal 1876 jo 1877 KUH Perdata). Dalam hal ini beban pembuktian ada di pihak yang membenarkan isi tulisan itu (Pasal 1865 KUHPerdata jo Pasal 163 HIR).

Sehubungan dengan kebiasaan pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro, mengenai jenis, kuantitas dan kualitas aset pengganti yang akan diadakan oleh developer tidak dicantumkan secara tegas dalam perjanjian, tetapi dicantumkan dalam materi surat menyurat biasa. Berdasarkan penjelasan Letkol Czi Lazim hal ini untuk lebih memudahkan dilakukannya perubahan atas rencana pengadaan aset pengganti sesuai dengan kebutuhan organisasi.¹⁰⁾

Menurut pengamatan **Lazim**, selaku pejabat yang telah berkali-kali menangani proyek kegiatan *ruilslag* di Kodam IV/Diponegoro tidak pernah timbul permasalahan yang berkaitan dengan jenis, spesifikasi, kuantitas dan kualitas ataupun mengenai dislokasi aset pengganti. Setelah perencanaan mengenai aset pengganti ditetapkan oleh Kasad berdasarkan usulan Pangdam IV/Diponegoro, maka developer dapat melakukan pengadaan secara langsung atau meminta bantuan pihak Kodam IV/Diponegoro bila developer menganggap tingkat kesulitannya tinggi. Begitu pula bila developer menganggap lebih efisien dan menguntungkan dari segi efektivitas dana dan waktu. Developer dapat menyerahkan pelaksanaan seutuhnya atau secara

¹⁰⁾ Hasil Wawancara, 9-9-2002.

bersama-sama dengan pihak Kodam IV/Diponegoro melakukan pengadaan aset pengganti.

Kerjasama antara developer dengan Kodam IV/Diponegoro dalam rangka pengadaan aset pengganti selama ini berjalan dengan baik dan saling menguntungkan kedua belah pihak. Kodam IV/Diponegoro memiliki tenaga ahli bangunan serta alat-alat berat yang selalu siap dioperasikan di bawah kendali dan pengawasan teknis oleh Zeni Kodam IV/Diponegoro. Keterlibatan Zeni dalam kerja sama pengadaan aset pengganti akan lebih mempermudah dilakukannya kontrol dalam setiap tahap pelaksanaan kegiatan sehingga mutu kegiatan dapat terjaga dengan baik.

Dalam rangka penentuan rencana pengadaan aset pengganti, Pangdam IV/Diponegoro mengusulkan rencana pengadaan aset pengganti kepada Kasad. Kasad selaku pembina utama material TNI-AD dapat menyetujui atau merubah usulan dari Pangdam IV/Diponegoro sesuai dengan skala prioritas. Mengenai penentuan kebutuhan yang dikaitkan dengan dengan prinsip skala prioritas adalah kewenangan Kasad setelah menerima petunjuk dan pengarahan dari Menhan dan Panglima TNI. Berbagai petunjuk dan pengarahan dari Menhan dan Panglima TNI dalam rangka memformulasikan pembangunan atau pengadaan sarana dan prasarana pertahanan secara sinergi dengan kompartemen pertahanan lainnya.

Sarana dan prasarana pertahanan yang saling melengkapi antara satu dengan lainnya, akan sangat besar peran serta pengaruhnya dalam rangka meningkatkan mobilitas dan kualitas kesiapsiagaan pasukan. Setiap prajurit harus selalu siap belajar dan berlatih secara bertingkat dan berlanjut dalam rangka menjaga kualitas pengetahuan taktis dan teknis militer serta menjaga kemampuan fisik yang prima. Prajurit yang mempunyai kualitas yang handal hanya dapat diperoleh bila didukung oleh sarana dan prasarana yang baik, setidaknya sarana dan prasarana yang digunakan harus mempunyai kualitas yang memadai.

Developer harus berkewajiban membangun berbagai fasilitas yang sudah ditentukan tersebut secara baik sesuai dengan **dislokasi, spesifikasi dan bestek** yang sudah ditentukan. Pembangunan yang tidak mengindahkan ketiga unsur tersebut di atas dinyatakan tidak layak pakai dan harus dibongkar serta diperbaiki sesuai dengan isi perjanjian atau kesepakatan. Fungsi pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pengadaan aset pengganti di Kodam IV/Diponegoro dilaksanakan oleh **Panitia Ruilslag Kodam IV/Diponegoro dan Tim Direksi Kodam IV/Diponegoro.**¹¹⁾

Dalam praktek pelaksanaannya di lapangan Tim Direksi Kodam IV/Diponegoro lebih berperan aktif dalam melakukan pengendalian dan pengawasan karena mereka lebih mengerti dan menguasai teknis bangunan

¹¹⁾ Hasil Wawancara dengan Kasi BTB, Zidam IV/Diponegoro (Kapten Czi Toto Mujiarto), Rabu, 11-9-2002.

secara baik. Tim Direksi ini akan melakukan pemantauan secara terus menerus di lapangan mengenai mutu tanah dan bangunan, mulai dari penyiapan lahan calon aset pengganti sampai aset pengganti tersebut siap untuk diserahkan dalam Berita Acara Tukar Menukar Aset. Sebagai akibat dari dilakukannya pengawasan yang ketat dan aktif di lapangan maka tidak ada proyek *ruilslag* yang harus dibongkar ulang atau gagal total.

Berdasarkan praktek yang terjadi di lapangan pernah ada upaya sub kontraktor untuk mengelabui mutu bangunan, khususnya dalam pemasangan keramik lantai gedung yang tidak sesuai dengan spesifikasi mutu keramik yang ditentukan. Pada saat dilakukan kontrol atau pengawasan oleh Panitia *Ruilslag* dan Tim Direksi Kodam IV/Diponegoro dapat diketahui adanya kecurangan tersebut dan segera dilaporkan kepada developer untuk ditindaklanjuti perbaikannya. Developer akan segera melakukan perbaikan sesuai dengan spesifikasi dalam batas waktu yang ditentukan yaitu dalam masa tenggang waktu perawatan gedung selama 3 (tiga) bulan sejak gedung atau bangunan selesai dibangun dan tidak pernah menjadi sengketa hukum karena masing-masing pihak menyadari hak dan kewajibannya.¹²⁾

Developer harus melakukan perawatan atas gedung atau bangunan aset pengganti selama waktu 3 (tiga) bulan masa tenggang setelah aset pengganti dinyatakan selesai dibangun oleh developer. Dalam masa tenggang atau perawatan tersebut, pihak Kodam IV/Diponegoro belum dapat menggunakan

¹²⁾ Hasil Wawancara dengan Letkol Czi Lazim, Senin, 9-9-2002.

fasilitas tersebut untuk kepentingan apapun, kecuali bila dilakukan mobilisasi sesuai dengan Undang-Undang nomor 27 Tahun 1997 tentang Mobilisasi dan Demobilisasi.

Dalam masa perawatan tersebut Kodam IV/Diponegoro dapat mengajukan klaim kepada developer atas segala kekurangan yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan bestek. Bilamana masa tenggang telah habis waktunya dan ternyata pihak Kodam IV/Diponegoro tidak menyatakan keberatan (*complain*), maka aset pengganti tersebut dinyatakan tidak bermasalah dan siap untuk diserahkan.

Dalam rangka serah terima aset tukar menukar (*ruilslag*), karena *ruilslag* merupakan perjanjian tukar menukar yang menurut Pasal 1546 KUH Perdata menyatakan segala peraturan perjanjian jual beli berlaku terhadap perjanjian tukar menukar maka menurut Pasal 1491 KUH Perdata, developer berkewajiban menanggung 2 (dua) hal yaitu :

- a. Menjamin pihak Kodam IV/Diponegoro secara aman dan tenteram terhadap penguasaan aset pengganti .
- b. Menjamin pihak Kodam IV/Diponegoro terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan perjanjian serah terima aset pengganti.

Meskipun janji penanggungnya sebagaimana tersebut di atas tidak dimasukkan dalam perjanjian *ruislag*, tetapi demi hukum developer diwajibkan untuk memberikan penanggungan tersebut (Pasal 1492 KUH Perdata). Adanya jaminan hukum yang sedemikian rupa adalah penting demi untuk menciptakan rasa aman dan tenteram bagi Kodam IV/Diponegoro yang akan kehilangan asetnya. Pengertian "demi hukum" artinya dengan sendirinya dan tidak terbantahkan dengan dalil apapun.

Selain hal hal yang telah diuraikan berkenaan dengan tanggung jawab juridis, maka developer bertanggung jawab untuk membayar biaya tim interdep (biaya transportasi, akomodasi dan biaya transaksi tim interdep), biaya perijinan lintas instansi, biaya tim *ruislag* dan lain sebagainya demi untuk kelancaran pelaksanaan *ruislag*. Keseluruhan biaya yang dikeluarkan oleh developer demi untuk menunjang kelancaran proses *ruislag* di luar perhitungan dana pengadaan aset pengganti. Dalam hal ini developer harus dapat menghitung secara seksama mengenai besarnya nilai anggaran yang harus disediakan agar proses *ruislag* tidak menjadi macet.

Jenis dan besar biaya yang harus dikeluarkan oleh developer selain biaya untuk pengadaan aset pengganti tidak dapat diformulasikan dalam suatu perjanjian tertulis dan merupakan transaksi di bawah tangan. Segala biaya yang dikeluarkan harus dapat dihitung dengan cermat oleh developer karena

merupakan biaya tambahan terhadap "nilai buku" *ruislag* yang dituangkan dalam perjanjian sebagai pos biaya pengeluaran.

Sebagaimana diketahui bahwa *ruislag* merupakan perbuatan hukum tukar menukar yang bersifat khusus berbeda dengan tukar menukar sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Dalam pelaksanaan *ruislag* ini ada kegiatan pengendalian dan pengawasan sebagai fungsi manajemen pemerintahan yang dilakukan secara bertingkat, mulai dari pengendalian dan pengawasan di tingkat proyek sampai di tingkat tim interdep. Segala biaya yang berkaitan dengan pengendalian dan pengawasan tersebut adalah merupakan beban pengeluaran developer.

Tukar menukar (*ruislag*) merupakan proyek bisnis yang melelahkan dan merepotkan, butuh keseriusan dan ketelitian dalam melakukan perhitungan bisnis jangka panjang dengan segala resiko yang dapat timbul. Developer akan menghabiskan waktu, pikiran, tenaga dan biaya yang tidak sedikit sebelum proses *ruislag* benar-benar bersih (serah terima aset dilakukan).

Hanya developer pemilik dana kuat atau besar yang dapat melakukan *ruislag*. Aset pengganti harus selesai semua dibangun terlebih dahulu dan diserahterimakan, baru kemudian developer dapat menggunakan aset *ruislag* setelah berita acara serah terima ditandatangani oleh developer dan Kodam IV/Diponegoro.

Sehubungan dengan pelaksanaan tanggung jawab developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruislag*) dengan Kodam IV/Diponegoro senantiasa dapat berlangsung dengan baik, kecuali *ruislag* dengan PT.Graha Digjaya yang bermasalah. Developer tersebut meninggalkan tugas serta tanggung jawabnya tanpa ada konfirmasi lebih lanjut mengenai upaya penyelesaian proyek yang terbengkalai.

Berdasarkan penjelasan Letkol Czi Lazim, Pabandya Jaslog Slogdam IV/Diponegoro kepada Penulis, bahwa PT.Graha Digjaya mulai melakukan pengadaan aset pengganti yang pelaksanaannya minta bantuan pihak Kodam IV/Diponegoro untuk mengerjakannya sebelum ijin prinsip Kasad turun. Namun pelaksanaan pembayarannya tidak terselesaikan dengan baik, terutama pembayaran mengenai pengadaan tanah dan bangunan calon aset pengganti. Tanah calon pengadaan aset pengganti baru diberi uang panjar sebesar 10 % dari harga tanah, maupun bangunan yang terdiri dari bangunan Gedung Balai Diponegoro, Kolam Renang, Lapangan Parade, Tribun, Rangka Baliho, Lapangan Parkir, Bangunan Tambahan Kantor Persit, Kantor Ki Angmor dan Mess Perwakilan Kodam IV/Diponegoro dan prasarananya dengan kekurangan biaya pembangunan sebesar Rp.1.919.925.000,-(satu milyar sembilan ratus sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Biaya kekurangan pembangunan tersebut kepada rekanan Kodam IV/Diponegoro selaku pelaksana pembangunan harus diselesaikan oleh

Kodam IV/Diponegoro karena PT.Graha Digjaya selaku developer tidak merespon pendekatan yang dilakukan oleh Kodam IV/Diponegoro. Bahkan developer tersebut justru mengirim surat tertanggal 5 Nopember 1997 Nomor : 0104/XI-97/GD yang berisi penundaan *ruilslag*. Berbagai upaya komunikasi sejak saat- itu menjadi terputus karena alamat PT.Graha Digjaya yang merupakan anak perusahaan PT. Agung Ometraco Muda, semula beralamat di Wisma Bank Tiara, Jalan M.T.Haryono Kav.16 Jakarta kemudian pindah ke Gedung Ometraco Realty Lantai 3, Jalan KH.Fachruddin Nomor 6 Jakarta dan kemudian pindah alamat lagi entah ke mana karena surat dari Kodam IV/Diponegoro tidak pernah dibalas.

Beban hutang yang ditinggalkan oleh developer tersebut dibayar oleh Kodam IV/Diponegoro dengan cara menjual kembali 2 (dua) bidang tanah calon aset pengganti yang terletak di Sokaraja, Banyumas seluas 70.000 M² (7 Ha) dan di Temanggung seluas 22.160 M², sedangkan kekurangannya diselesaikan secara bertahap swadaya Kodam IV/Diponegoro.

Kodam IV/Diponegoro bersedia membayar segala hutang yang ditinggalkan oleh developer tersebut karena Kodam IV/Diponegoro merasa tidak atau belum dirugikan oleh developer sebab aset Kodam IV/Diponegoro (eks lapangan tembak Meteseh) belum dilepas kepada developer. Bilamana mengacu kepada hukum perjanjian, dalam hal ini PT. Graha Digjaya selaku developer telah melakukan wanprestasi sehingga memberikan hak kepada

Kodam IV/Diponegoro untuk menuntut pembayaran hutang Rp.1.919.925.000,-, kerugian dan bunga serta minta pembatalan atau pemutusan perjanjian tukar menukar.¹³⁾

Secara ringkas dapat disebutkan ada beberapa hal yang menjadi tanggung jawab atau kewajiban developer *ruilslag* yaitu :

1. Melakukan pengadaan aset pengganti tanah dan bangunan.
2. Menjamin Kodam IV/Diponegoro secara aman dan tenteram terhadap penguasaan aset pengganti.
3. Menjamin Kodam IV/Diponegoro terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan adanya alasan pembatalan perjanjian serah terima aset pengganti.
4. Melaksanakan kegiatan administrasi *ruilslag* yang diwajibkan.
5. Menanggung segala biaya administrasi, transportasi dan akomodasi Panitia *Ruilslag* Kodam IV/Diponegoro dan Tim Interdep.
6. Menanggung biaya pemindahan penghuni aset lama.
7. Membayar hutang, ganti rugi dan bunga bila menimbulkan kerugian bagi Kodam IV/Diponegoro.

¹³⁾ Baca Penjelasan Purwahid Patrik dalam bukunya, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)**, Penerbit Mandor Maju, Bandung, 1994, hal. 11-18.

8. Menanggung segala beban resiko dalam rangka pengadaan aset pengganti tanah dan bangunan, kecuali dalam keadaan *force majeure* yang ditentukan secara limitatif.
9. Menyerahkan uang jaminan pelaksanaan berupa jaminan bank(*bank guarantee*) yang diakui oleh pemerintah sebesar 5 % (lima Prosen) dari nilai aset yang akan dipertukarkan.
10. Membayar biaya proses pensertifikatan tanah aset pengganti dan biaya proses pembebasan tanah aset TNI-AD.

D. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Tukar Menukar (*Ruilslag*)

Pada umumnya perjanjian tukar menukar di Kodam IV/Diponegoro dibuat dengan klausula yang sangat sederhana. Kesederhanaan tersebut terjadi karena dilandasi oleh saling percaya sebab pada umumnya developer peserta lelang tukar menukar (*ruilslag*) sudah terjamin bonafiditasnya, baik mengenai kondite perusahaan, manajemen ataupun para pemegang sahamnya sudah dikenal dengan baik oleh pejabat TNI-AD atau oleh pimpinan Kodam IV/Diponegoro.

Berdasarkan data yang terdapat di Kodam IV/Diponegoro, pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) selalu dapat berlangsung dengan baik tanpa masalah. Satu-satunya masalah tukar menukar yang pelik pernah terjadi di Kodam IV/Diponegoro adalah tukar menukar (*ruilslag*) dengan PT.Graha Digjaya. Developer tersebut menunda atau menerlantarkan proyek tukar menukar (*ruilslag*) tanpa ada penjelasan yang berarti yang dapat diterima oleh Kodam IV/Diponegoro. Timbulnya kondisi

krisis moneter di Indonesia dijadikan sebagai alasan pertimbangan untuk melakukan penundaan pelaksanaan tukar menukar (pengadaan aset pengganti tanah dan bangunan), *vide* surat PT.Graha Digjaya Nomor :0104/XI-97/GD tanggal 5 Nopember 1997 kepada Pangdam IV/Diponegoro.

Timbulnya kondisi krisis moneter di Indonesia tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda pelaksanaan pengadaan aset pengganti tanah dan bangunan. Developer yang sudah ditetapkan sebagai pemenang lelang *ruilslag* harus tetap melaksanakan kegiatan sesuai dengan termin-termin kegiatan yang ditetapkan. Krisis moneter yang melanda Indonesia bukanlah merupakan keadaan yang luar biasa (*force majeure*) yang dapat menunda atau membatalkan sehingga membebaskan para pihak untuk menunaikan kewajibannya. Bilamana developer tidak dapat melaksanakan kegiatan sesuai dengan termin yang disepakati, maka developer telah melakukan perbuatan wanprestasi. Perbuatan wanprestasi dari developer memberikan hak kepada Kodam IV/Diponegoro untuk menuntut ganti rugi dan membatalkan perjanjian.

Berdasarkan kasus yang terjadi dengan PT.Graha Digjaya, dalam Memorandum Perjanjian Pendahuluan Rencana Tukar Menukar Tanah TNI-AD Eks Lapangan Tembak Meteseh Semarang tanggal 16 Pebruari 1995 dan Perjanjian Rencana Tukar Menukar Tanah Milik TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro Eks Lapangan Tembak Meteseh Semarang Nomor : B/1261/XI/1995 tanggal 30 Nopember 1995 tidak tercantum klausula krisis moneter dapat menunda ataupun

membatalkan perjanjian tersebut. Perjanjian tukar menukar akan batal demi hukum apabila Kasad tidak menyetujui/ memberikan izin prinsip *ruilslag*, vide Pasal 6 Memorandum Perjanjian Pendahuluan dan Pasal 7 ayat 3 Perjanjian Rencana Tukar Menukar.

Dalam hal suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum maka kondisi perjanjian harus dikembalikan ke dalam kondisi pada saat awal perjanjian sehingga berbagai kondisi yang telah terjadi dianggap tidak pernah ada. Hal ini tidak mungkin dapat dikembalikan ke kondisi awal pra perjanjian karena dalam tukar menukar (*ruilslag*) telah dilakukan beberapa perbuatan atau kegiatan pengadaan aset pengganti berupa tanah dan bangunan yang membutuhkan biaya besar.

Perusahaan Terbatas (PT) Graha Digjaya sebagai developer menghentikan biaya pengadaan aset pengganti sehingga Kodam IV/Diponegoro terbebani hutang pekerjaan sebesar Rp.8.657.683.431 – Rp.6.737.758.431 = Rp.1.919.925.000,-(satu milyar sembilan ratus sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang harus dibayar secara swadaya oleh Kodam IV/Diponegoro. Di sisi lain, developer telah mengeluarkan dana sebesar Rp.6.737.758.431 (enam milyar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh satu rupiah), sebagaimana tercantum dalam surat Pangdam IV/Diponegoro Nomor : B/331/III/2000 tanggal 14 Maret 2000 kepada Kasad. Dalam surat Pangdam tersebut dimohonkan pembatalan persetujuan developer *ruilslag* tanah TNI-AD eks lapangan

tembak Meteseh – Semarang. Pada hal developer belum dapat menikmati hasil apapun dari aset TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro yang akan dipertukarkan.

Menurut ketentuan *ruislag*, developer harus mengadakan terlebih dahulu aset pengganti (tanah dan bangunan berikut prasarana utamanya) sebelum dilakukan tukar menukar. Hal inilah yang menjadi faktor penyebab utama sehingga developer pemenang lelang *ruislag* haruslah perusahaan yang berkualitas (*bonafide*), khususnya dari segi kemampuan keuangan atau finansial. Developer harus memiliki kemampuan dana sebesar nilai aset yang akan dipertukarkan ditambah dengan biaya-biaya lain menjadi tidak produktif (beku) selama waktu belum ditandatangani Berita Acara Serah Terima Aset oleh para pihak. Proses penyelesaian administrasi tersebut membutuhkan waktu yang lama karena melalui proses dalam birokrasi secara berjenjang pada instansi yang sama dan lintas sektoral.

Penangguhan pelaksanaan tukar menukar yang dilakukan oleh developer PT.Graha Digjaya sejak tahun 1997, *vide* surat nomor : 0104/XI-97/GD tanggal 5 Nopember 1997 kepada Pangdam IV/Diponegoro. Sejak saat itu tidak ada konfirmasi lebih lanjut antara developer dengan pihak Kodam IV/Diponegoro karena surat Pangdam IV/Diponegoro tidak pernah dibalas dan developer pindah alamat tanpa ada pemberitahuan kepada pihak Kodam IV/Diponegoro. Pelaksanaan tukar menukar yang terbengkalai tersebut telah menimbulkan akibat negatif yang tidak menguntungkan bagi kedua belah pihak yaitu :

1. Sangat merugikan TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro karena telah menghambat penataan aset yang tidak produktif menjadi aset yang produktif untuk kepentingan militer.
2. Penangguhan -- tersebut memperlihatkan dan mempertegas ketidakmampuan dana developer untuk melanjutkan tukar menukar (*ruislag*).
3. Aset yang hendak dipertukarkan dikuasai kembali oleh sebagian warga penggarap yang akan menuntut uang ganti rugi ulang karena tanah tersebut menjadi terlantar.
4. Nilai aset menjadi bertambah besar mengikuti perkembangan kenaikan harga dalam kurun waktu lebih kurang 7 tahun sehingga akan sangat memberatkan developer dalam rangka melakukan perhitungan ulang tentang besarnya nilai aset dan nilai aset pengganti.
Besarnya nilai aset yang dipertukarkan tidak ditetapkan (*not fixed value*) pada saat ditandatanganinya perjanjian tukar menukar di awal pelaksanaan *ruislag* tetapi pada saat akan dilakukan serah terima aset.
5. Timbul permasalahan dalam rangka pengosongan aset dari warga penggarap, khususnya para penggarap baru yang belum menerima uang ganti rugi.

Mengenai status hukum perjanjian tukar menukar tersebut menjadi terkatung katung (tidak jelas) karena belum ada musyawarah antara para pihak sebagaimana

diisyatkan dalam perjanjian. Dalam perjanjian disebutkan bilamana terjadi suatu sengketa maka penyelesaiannya dilakukan secara **musyawarah dan mufakat**. Komunikasi antara kedua intitusi (developer dan Kodam IV/Diponegoro) menjadi terputus karena developer telah pindah alamat tanpa pemberitahuan dan tidak pernah menghubungi pihak Kodam IV/Diponegoro.

Pangdam IV/Diponegoro telah mengirim surat permohonan pembatalan atau mencabut persetujuan penunjukan developer yang telah diberikan kepada PT.Graha Digjaya, sebagaimana tertuang dalam surat Pangdam IV/Diponegoro Nomor :B/331/III/2000 tanggal 14 Maret 2000 kepada Kasad. Surat Pangdam IV/Diponegoro tersebut sampai saat ini belum direspon oleh Kasad tanpa memberikan alasan yang jelas. Kasad memiliki kewenangan secara administratif untuk menyetujui atau membatalkan developer. Kewenangan Kasad tersebut diatur dalam Skep. Kasad Nomor :Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 mengenai Buku Petunjuk Administrasi tentang Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI-AD.

Di luar ketentuan administrasi tersebut, walaupun dalam perjanjian pendahuluan dicantumkan klausula penyelesaian sengketa dilakukan dengan musyawarah dan mufakat, karena developer tidak dapat dihubungi lagi untuk bermusyawarah, maka menurut penulis ada alternatif lain yang dapat ditempuh yaitu dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri untuk membatalkan perjanjian tukar menukar (*ruilslag*).

Pengadilan akan memberikan keputusan setelah menilai fakta hukum yang ada dihubungkan dengan isi perjanjian. Dengan adanya keputusan pengadilan tersebut, Kodam IV/Diponegoro dapat melanjutkan program tukar menukar dengan menunjuk developer lain atau mengalihfungsikan pemanfaatan aset *ruislag* (eks lapangan tembak Meteseh-Semarang) sesuai dengan kebutuhan komando. Menurut hemat penulis, upaya hukum penyelesaian sengketa di pengadilan haruslah merupakan alternatif terakhir karena membutuhkan waktu, biaya dan tenaga yang besar bila dibandingkan dengan cara musyawarah dan mufakat.

Upaya hukum tersebut sampai saat ini tidak dilakukan oleh Kodam IV/Diponegoro, bahkan terkesan didiamkan walaupun developer wanprestasi dan Kodam IV/Diponegoro harus membayar hutang yang ditinggalkan developer. Tindakan yang dilakukan oleh developer dengan meninggalkan atau tidak menepati isi perjanjian (wanprestasi) dan Kodam IV/Diponegoro tidak melakukan upaya hukum yang keras menurut hemat penulis karena beberapa alasan sebagai berikut :

1. Pangdam IV/Diponegoro tidak melaksanakan isi surat Kasad Nomor : B/1358-04/25/164/Set tanggal 23 Oktober 1996 yang berisi antara lain :
 - a) Developer diwajibkan menyerahkan jaminan bank sebesar 1 % dari nilai aset ($1 \% \times \text{Rp.}32.775.000.000 = \text{Rp.}327.750.000,-$ dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya surat tersebut. Nilai tersebut akan semakin besar

bila mengacu kepada Skep. Kasad Nomor :Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 tentang Buku Petunjuk Administrasi tentang Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI-AD. Dalam Skep Kasad tersebut ditentukan nilai jaminan bank sebesar 5 % x nilai aset (5 % x Rp.32.775.000.000 = Rp.1.638.750.000,-).

b) Perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) tidak dibuat dalam akta notaris sebagaimana yang diperintahkan oleh Kasad.

2. Perjanjian Rencana Tukar Menukar Tanah Milik TNI-AD cq Kodam IV/Diponegoro eks Lapangan Tembak Meteseh Semarang Nomor :B/1261/XI/1995 tanggal 30 Nopember 1995 berisi sangat "dangkal" sehingga substansi mengenai hak dan kewajiban tidak diatur secara tegas dan jelas, khususnya bila salah satu pihak wanprestasi, jangka waktu pelaksanaan tukar menukar tidak ditentukan secara limitatif, mengenai beban resiko, dan lain sebagainya.

3. Pihak Kodam IV/Diponegoro tidak merasa dirugikan secara materiil karena sudah mendapatkan sebahagian aset pengganti dari developer, karena developer sudah mengeluarkan dana sebesar Rp.6.737.758.431,-(enam milyar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu empat ratus tiga puluh satu rupiah) untuk membiayai pengadaan sebagian aset pengganti, sedangkan developer

belum mendapatkan aset Kodam IV/Diponegoro yang akan dipertukarkan. Hal ini menjadikan posisi Kodam IV/Diponegoro "sedikit lemah" dalam mencari alasan gugatan.

4. Pihak Kodam IV/Diponegoro bersikap pasif dan menunggu reaksi dari developer serta melemparkan penyelesaian permasalahan tersebut ke komando atas (Kasad) , *vide* Surat Pangdam IV/Diponegoro kepada Kasad Nomor :B/331/III/2000 tanggal 14 Maret 2000 perihal Permohonan pembatalan persetujuan developer *ruislag* tanah TNI-AD eks lapangan tembak Meteseh, Semarang.

Upaya penyelesaian sengketa perdata yang tidak dilakukan melalui pengadilan, setidaknya harus memenuhi prinsip-prinsip sebagaimana diutarakan oleh **Leo Kanowitz** sebagai berikut :

1. Haruslah efisien dari segi waktu.
2. Haruslah hemat biaya.
3. Haruslah dapat diakses oleh para pihak, misalnya tempatnya jangan terlalu jauh.
4. Haruslah melindungi hak-hak dari pihak yang bersengketa.
5. Haruslah dapat menghasilkan putusan yang adil.
6. Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa.
7. Putusannya harus final dan mengikat.

8. Putusannya haruslah dapat bahkan mudah dieksekusi.
9. Putusannya haruslah sesuai dengan perasaan keadilan dari komunitas di mana penyelesaian sengketa alternatif tersebut terdapat.¹⁴⁾

Penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah dan mufakat sehingga menghasilkan perdamaian adalah merupakan alternatif yang ditawarkan oleh ketentuan Pasal 130 HIR. Sebelum dilakukan pemeriksaan perkara lebih lanjut di persidangan, hakim wajib menawarkan upaya perdamaian kepada para pihak sehingga isi perdamaian tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk putusan pengadilan sehingga mempunyai titel eksekutorial. Dengan adanya titel eksekutorial tersebut, memberikan hak eksekusi atas penetapan pengadilan terhadap harta benda pihak yang ingkar janji tanpa melalui proses persidangan yang berlarut-larut.

Menurut hemat penulis, penyelesaian sengketa secara musyawarah untuk mufakat adalah bentuk penyelesaian sengketa terbaik bila ditinjau dari substansi keputusan, biaya, waktu dan keadilan. Melalui permusyawarahan diantara para pihak, dapat diketahui secara materil mengenai penyebab timbulnya sengketa dan proses penyelesaian yang arif dan bijaksana berdasarkan hati nurani. Para pihak dapat bertemu dan bermusyawarah secara langsung (*in person*) tanpa melalui keterlibatan pengacara atau pihak ketiga yang mempunyai kepentingan tertentu terhadap kasus yang ditanganinya.

¹⁴⁾ Munir Fuady, *Albitrase Nasional Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 34-35.

Bentuk penyelesaian sengketa secara musyawarah dan mufakat harus diberdayakan dengan baik karena lebih berpotensi untuk mencegah konflik bila dibandingkan dengan putusan pengadilan. Putusan pengadilan cenderung melihat dan menilai segala permasalahan dari aspek hukum semata tanpa mempertimbangkan aspek-aspek lain, khususnya yang menyangkut perkara perdata. Begitu pula dalam rangka mengeksekusi putusan pengadilan dibutuhkan alat peralatan keamanan lain, seperti Polri, TNI, dan lain sebagainya. Berbeda halnya dengan hasil putusan perdamaian pelaksanaannya sangat sederhana dan tidak membutuhkan pengamanan untuk merealisasikannya karena telah dilandasi oleh kesadaran yang baik.

Menurut pendapat **Onny S.Prijono** dan **A.M.W.Pranarka**, kita harus menempatkan konsep pemberdayaan itu tidak hanya secara individual akan tetapi juga secara kolektif (*individual self empowerment* maupun *collective self empowerment*), dan semua itu harus menjadi bagian dari aktualisasi dan koaktualisasi eksistensi manusia dan kemanusiaan. Dengan kata lain, manusia dan kemanusiaanlah yang menjadi tolak ukur normatif, struktural dan substansial.¹⁵⁾

Dalam kegiatan musyawarah untuk mencapai mufakat terdapat adanya pengakuan bersalah dan keinginan untuk bertanggung jawab serta pengampunan yang bersumber dari hati nurani. Aktualisasi dari perasaan atas pengakuan bersalah dan keinginan untuk bertanggung jawab diwujudkan dalam bentuk perdamaian dengan dilandasi oleh eksistensi manusia dan rasa kemanusiaan. Dalam rangka musyawarah

¹⁵⁾ Onny S. Prijono dan A.M.W. Pranarka, **Pemberdayaan Konsep, Kebijakan dan Implementasi**, Penerbit CSIS, Jakarta, 1996, hal. 56.

faktor kejujuran para pihak adalah sangat penting sehingga dapat dihasilkan suatu keputusan yang memenuhi rasa keadilan.

Keadilan yang diperoleh dari hasil proses perpaduan antara eksistensi manusia dan rasa kemanusiaan dikorelasikan dengan kerangka hukum yang mengatur suatu perbuatan hukum tertentu akan menghasilkan keadilan yang hakiki. Adakalanya nilai kewajiban dengan kewajiban yang harus ditunaikan sebagai hasil musyawarah (*output*) tidak menjadi penting berlandaskan atas ukuran angka-angka. Angka-angka dapat diolah atas dasar mufakat, sedangkan yang terpenting adalah saling pengertian dan pelaksanaan dari isi perdamaian yang telah disepakati.

Menurut hasil penelitian penulis tentang bentuk penyelesaian sengketa dalam setiap perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro selalu ditentukan secara **musyawarah dan mufakat**. Bentuk penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tersebut selama ini belum menemukan hambatan dalam pelaksanaannya karena tidak pernah ada sengketa. Mengenai segala sesuatu permasalahan yang timbul dapat diselesaikan dengan baik sebelum menjadi sengketa. Masing-masing pihak senantiasa menyadari hak dan kewajibannya sehingga pelaksanaan tukar menukar dapat berjalan dengan normal dan lancar.

Bila dilakukan pengkajian secara mendalam mengenai penentuan cara penyelesaian sengketa yang ditentukan bentuknya secara limitatif dalam suatu perjanjian tanpa dicantumkan alternatif lain dapat menimbulkan kerugian pada

Kodam IV/Diponegoro. Ada beberapa kerugian yang dapat diderita bila tidak tercapai kata sepakat, antara lain :

1. Pengadilan yang berwenang mengadili adalah pengadilan yang wilayah hukumnya tempat tinggal atau domisili Tergugat (developer). Mengacu pada kasus *ruilslag* dengan PT.Graha Digjaya, maka pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadilinya adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Pengadilan Negeri lain setelah diketahui secara pasti alamat atau domisili tergugat (Pasal 118 HIR).
2. Kodam IV/Diponegoro akan menanggung biaya persidangan yang besar karena harus mengeluarkan biaya transport dan akomodasi kepada Perwira Hukum yang ditunjuk sebagai kuasa hukum, biaya akomodasi dan transport saksi dan biaya alat bukti lain.
3. Adanya kendala koordinasi dan komunikasi karena pengaruh jarak, ruang dan waktu.

Dalam rangka mengatasi kendala tersebut di atas, maka dalam setiap perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) harus dicantumkan klausula yang menyebutkan hal-hal sebagai berikut :

1. Setiap perselisihan yang timbul sebagai akibat dari perjanjian ini, diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Bilamana upaya musyawarah dan mufakat tidak dapat menghasilkan kata sepakat (perdamaian), maka para pihak sepakat dalam perjanjian

ini untuk memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.

Dengan demikian, bilamana upaya musyawarah dan mufakat tidak dapat tercapai maka pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Negeri Semarang. Hal ini akan mengurangi kerugian yang dapat terjadi bagi pihak Kodam IV/Diponegoro sehubungan dengan penyelesaian sengketa tukar menukar (ruilslag). Oleh karena domisili institusi Kodam IV/Diponegoro berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang sehingga lebih menguntungkan.

Klausula-klausula tersebut diatas kurang diperhatikan oleh pejabat Kodam IV/Diponegoro dalam pembuatan perjanjian tukar menukar karena developer pemenang lelang sudah dikenal secara baik kredibilitasnya. Namun menurut hemat penulis, kredibilitas seseorang bersifat sementara dan semu karena hanya tampak luarnya saja sedangkan wujud sesungguhnya tidak pernah dapat diketahui secara pasti. Oleh karena itu kepentingan Kodam IV/Diponegoro harus dilindungi dengan baik dengan cara memformulasikan isi suatu perjanjian secara baik dan benar. Formulasi isi perjanjian yang dibuat secara baik dan benar (*fair play*) akan melindungi pihak Kodam IV/Diponegoro dari niat-niat jahat pihak lain yang bermaksud merugikan negara atau TNI-AD.

Pada era reformasi dengan mengedepankan supremasi hukum akan memberikan dampak negatif bila institusi Kodam IV/Diponegoro masih berpegang pada paradigma lama. Bilamana timbul suatu sengketa, maka setiap orang akan

berpegang teguh pada alat bukti dan klausula-klausula perjanjian secara tertulis. Segala janji mengandung resiko yang pernah diucapkan akan diingkari. Bonafiditas seseorang bukan merupakan jaminan kebonafiditasannya karena "nama besar" tidak didukung oleh kemampuan yang besar pula.

Banyak pengusaha "papan atas" hanya bermain-main dengan modal uang bank, melakukan korupsi, kolusi dan nepotisme serta sekedar makelar proyek. Krisis moneter telah memberikan pelajaran dan pembelajaran kepada sebagian besar para konglomerat dan pemerintah agar tidak terlalu mudah mempercayai nama dan omongan besar para pengusaha.

Pangdam IV/Diponegoro harus belajar dari pengalaman masa lalu yang telah diberikan "duri" oleh developer PT.Graha Digjaya. Untuk di masa yang akan datang, pelibatan hukum harus lebih ditonjolkan dalam setiap pembicaraan dengan developer agar dapat diantisipasi timbulnya berbagai kemungkinan buruk. Segala persangkaan buruk (*negative thinking*) harus dihindarkan, tetapi terlalu percaya diri (*over confidence*) pun dapat memberikan dampak negatif yang sangat buruk.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Tukar menukar (*ruilslag*) merupakan salah satu alternatif untuk mengisi kekosongan atau kekurangan anggaran negara melalui sumber dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dalam rangka memenuhi fasilitas dinas Kodam IV/Diponegoro, berupa pengadaan tanah dan bangunan berikut prasarannya.
2. Pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) di Kodam IV/Diponegoro dapat berjalan dengan baik sesuai dengan prosedur yang ada, kecuali pelaksanaan tukar menukar eks lapangan tembak Meteseh, Semarang dengan PT.Graha Digjaya, Jakarta karena prosedur tukar menukar tidak dilaksanakan dengan baik, antara lain :
 - a. Tidak ada jaminan lelang sebesar 1 % (satu prosen) dari nilai aset.
 - b. Tidak ada jaminan bank mengenai pelaksanaan tukar menukar sebesar 5 %(lima prosen) dari nilai aset.
 - c. Perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) tidak dibuat dalam akta notaris dengan pencantuman klausula yang jelas mengenai hak

dan kewajiban para pihak, waktu pelaksanaan, denda dan beban resiko yang harus ditanggung.

3. Developer dalam perjanjian tukar menukar (*ruislag*) bertanggung jawab atas :

- a. Pelaksanaan pengadaan aset pengganti secara tepat waktu sesuai dengan perjanjian.
- b. Pemberian jaminan hukum terhadap gugatan dari pihak ketiga atas aset pengganti yang diberikan kepada Kodam IV/Diponegoro.
- c. Jaminan kualitas atau mutu, spesifikasi dan bestek dari aset pengganti berupa tanah dan bangunan berikut prasaranya sesuai dengan dislokasi yang ditentukan oleh Kodam IV/Diponegoro.
- d. Membayar segala biaya tim interdep, biaya transaksi interdep, biaya rapat-rapat (termasuk biaya transportasi dan akomodasi) serta biaya-biaya lain sehubungan dengan pelaksanaan tukar menukar (*ruislag*).
- e. Membayar biaya proses pensertifikatan tanah aset pengganti dan biaya proses pembebasan tanah aset TNI-AD.
- f. Menandatangani segala surat administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan tukar menukar (*ruislag*).

- g. Menanggung biaya pemindahan penghuni aset lama.
 - h. Menyerahkan uang jaminan pelaksanaan berupa jaminan bank (*bank guarantee*) yang diakui oleh pemerintah sebesar 5% (lima prosen) dari nilai aset yang akan dipertukarkan.
 - i. Menanggung segala beban resiko dalam rangka pengadaan aset pengganti tanah dan bangunan, kecuali dalam keadaan *force majeure* yang ditentukan secara limitatif.
4. Ketentuan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) diatur dalam :
- a. KUH Perdata, Buku III tentang Perikatan.
 - b. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/ Kekayaan Negara.
 - c. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 470/KMK.01/1994 tanggal 20 September 1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/ Kekayaan Negara.
 - d. Surat Keputusan Kasad Nomor :Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 : Buku Petunjuk Administrasi tentang Penyelenggaraan Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI-AD.

5. Penyelesaian sengketa tukar menukar (*ruilslag*) terlebih dahulu dilakukan melalui proses musyawarah dan mufakat; tetapi jika tidak dapat dihasilkan kesepakatan bersama maka akan diselesaikan melalui proses peradilan.

B. Saran :

1. Agar peraturan yang mengatur tentang tukar menukar tanah dan bangunan milik negara (*ruilslag*) lebih disederhanakan lagi untuk meningkatkan minat developer dalam rangka mengoptimalkan penggunaan aset negara yang tidak produktif.
2. Agar jenis dan besar biaya "non buku" (biaya di luar nilai aset pengganti) dapat diformulasikan ke dalam sistem prosentase dikalikan dengan nilai aset yang akan dipertukarkan, sehingga developer dapat menghitung sejak awal mengenai besarnya modal (*capital*) yang harus disediakan sehingga pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) dapat berlangsung dengan baik dan ekonomis.
3. Agar segala prosedur dan persyaratan administrasi sesuai dengan peraturan tukar menukar (*ruilslag*) dipatuhi oleh Kodam IV/Diponegoro dan developer sehingga tidak terulang kembali peristiwa tukar menukar (*ruilslag*) seperti yang terjadi dengan

PT.Graha Digjaya, Jakarta di mana developer meninggalkan hutang kerja yang harus dibayar oleh Kodam IV/Diponegoro.

4. Setiap perjanjian tukar menukar (*ruilslag*) supaya dibuat dalam suatu akta otentik (akta notaris) untuk memudahkan pembuktian dengan mengatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu pengadaan aset pengganti, jaminan atas kehalalan aset pengganti dari gugatan pihak ketiga, beban resiko yang harus ditanggung, pelaksanaan serah terima, dan lain sebagainya yang dianggap penting.
5. Dalam rangka penyelesaian sengketa tukar menukar (*ruilslag*) terlebih dahulu diupayakan secara non litigasi karena lebih cepat dan biaya murah bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui proses litigasi.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Badruzaman, Mariam Darus, **KUH Perdata, Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya**, Penerbit Alumni, Bandung, 1993.
- Fuady, Munir, **Arbitrase Nasional Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis**, Penerbit Cpra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Hadi, Sutrisno, **Metode Reseach Jilid I**, Psikologi UGM, Jogjakarta, 1993.
- Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah**, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1992.
- HS, Salim, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis**, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- _____, **Bayi Tabung Tinjauan Aspek Hukum**, Penerbit Grafika, Jakarta, 1993.
- Harahap, Yahya M, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.
- Ichsan, Achmad, **Hukum Perutangan IB**, Penerbit Pembimbing Massa, Jakarta, 1986.
- Kunarto dan Tabah, Anton, **Polisi Harapan dan Kenyataan**, Penerbit CV.Sahabat, Klaten, 1995.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Penerbit Balai Pustaka, 1990.
- Kompas**, 27 Juni 2002.
- Kompas**, 2 Juli 2002.
- Kompas**, 4 Juli 2002.

Kompas, 31 Agustus 2002.

Kompas, 2 Oktober 2002.

Lumbantobing, G.H.S., **Peraturan Jabatan Notaris**, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1991.

Majalah Forum Keadilan, Nomor 28, tanggal 14 Oktober 2001.

Muhammad, Abdul Kadir, **Hukum Perikatan**, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, **Hukum Perutangan**, Seksi Hukum Perdata, FH-UGM, Jogjakarta, 1980.

_____, **Hukum Perutangan Bagian B**, Seksi Hukum Perdata, FH-UGM, Jogjakarta, 1980.

Mertokusumo, Sudikno, **Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)**, Penerbit Liberty, Jogjakarta, 1999.

Nasution S dan Thomas, M, **Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi, Makalah**, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta, 1994.

Patrik, Purwahid, **Dasar – Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)**, Penerbit CV Mandor Maju, Bandung, 1994.

_____, **Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian**, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986.

- Prijono, Onny S. dan Pranarka, A.M.W., **Pemberdayaan Konsep, Kebijakan dan Implementasi**, CSIS, Jakarta, 1996.
- Prodjodikoro, Wirjono R, **Asas-Asas Hukum Perjanjian**, Penerbit Sumur Bandung, 1981.
- Rai Widjaya, I.G., **Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)**, Penerbit Kesaint Blanc, Jakarta, 2002.
- Rusli, Hardijan, **Hukum Perjanjian Indonesia dan *Common Law***, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, 1992.
- Samego et al, Indria, **Bila ABRI Berbisnis : Buku Pertama Yang Menyingkap Data dan Kasus Penyimpangan Dalam Praktek Bisnis Kalangan Militer**, Penerbit Mizan, Bandung, 1998.
- Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, **KUH Perdata**, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Subekti, R, **Hukum Perjanjian**, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1984.
- _____, **Aneka Perjanjian**, Penerbit Alumni, Bandung, 1984.
- Setiawan, R, **Pokok- Pokok Hukum Perikatan**, Penerbit Putera Abardin, Bandung, 1999.
- Soekanto, Soerjono, **Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1984.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Soemitro, Ronny Hanitijo, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

_____, **Suplemen Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum**, Program Studi Magister Ilmu Hukum, UNDIP, 2001.

Sianturi, S.R., **Hukum Pidana Militer di Indonesia**, Penerbit Alumni AHAEM-PETEHAEM, Jakarta, 1985.

Siregar, Doli D., **Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara, Peran Konsultasi Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional**, Penerbit Gramedia, Jakarta, 2002.

Yani, Ahmad dan Widjaya Gunawan, **Seri Hukum Bisnis Kepailitan**, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Van Apeldoorn, L.J., **Pengantar Ilmu Hukum**, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.

Vollmar, H.F.A., **Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II**, Penerbit CV.Rajawali, Jakarta, 1984.

Wojowasisto, S – Poerwadarminta, W.J.S., **Kamus Lengkap (Inggris-Indonesia, Indonesia-Inggris) dengan Ejaan Yang Disempurnakan**, Penerbit Hasta, Bandung, 1991.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UUD 1945.

TAP MPR RI No.VI/MPR/2000 tentang Pemisahan Tentara Nasional Indonesia dan
Kepolisian Negara Republik Indonesia.

TAP MPR RI No.VII/MPR/2000 tentang Peran Tentara Nasional Indonesia dan
Kepolisian Negara Republik Indonesia.

UU No.23/Prp/1959 tentang Keadaan Bahaya.

UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

UU No.20 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Poko Pertahanan Keamanan
Negara.

UU No.2 Tahun 1988 tentang Prajurit Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

UU No.27 Tahun 1997 tentang Mobilisasi dan Demobilisasi.

UU No.2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia.

UU No.3 Tahun 2002 tentang Pertahanan Negara.

UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PMDN Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah
Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

PMA No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah
Negara.

PMA No.1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Kep.Menkeu RI No.350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar

Menukar Barang Milik/ Kekayaan Negara.

Kep. Menkeu RI No.470/KMK.01/1994 tanggal 20 September 1994 tentang Tata

Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang milik/ Kekayaan Negara.

Skep Kasad No.Skep/470/XI/1994 tanggal 22 Nopember 1994 :Buku Petunjuk

Administrasi tentang Penyelenggaraan Tukar menukar (*Ruilslag*) Tanah dan Bangunan TNI-AD.

RESPONDEN

Letkol Czi Lazim, Pabandya Jaslog Slogdam IV/Diponegoro.

Letkol CHK Sri Widyastuti, SmHk, Anggota Pokbanhatluhkum Kumdam IV/Diponegoro.

Mayor CHK Okky Imam S.Prijanto, S.H., Pamen Kodam IV/Diponegoro (dahulu Anggota Pokbanhatluhkum Gol.VI Kumdam IV/Diponegoro).

Kapten Czi Toto Mujiarto, Kasi BTB Zidam IV/Diponegoro.

PNS Siswoyo, S.H., Staf Kasi BTB Zidam IV/Diponegoro.