

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN

a. Hal yang menjadi dasar untuk mengetahui keabsahan suatu perjanjian adalah persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Causa yang halal.

Selain seluruh ketentuan dalam pasal 1320 BW tersebut telah terpenuhi, syarat sah lainnya yang diatur dalam BW pun harus dipenuhi oleh para pihak. Yang paling penting, dalam perjanjian Ruilslag juga harus mengatur asas transparansi (transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar) dan asas akuntabilitas (dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat).

Perjanjian tukar menukar dapat dikatakan hanya bersifat obligatoir saja seperti jual beli. Dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban, dimana masing – masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Dan hak milik atas barang itu baru berpindah setelah adanya penyerahan. Untuk sahnya penyerahan itu tergantung pada perjanjian obligatoirnya, jika perjanjian obligatoirnya sah maka

penyerahannya sah. Sebaliknya jika perjanjian obligatoirnya tidak sah (batal atau dikemudian hari dibatalkan), penyerahan juga tidak sah dan barang yang diperjanjikan dianggap tidak pernah berpindah tangan. Sehingga apabila dalam perjanjian tukar menukar tersebut tidak sah dan berakibat batalnya perjanjian maka penyerahannya juga tidak sah dan obyek dari perjanjian tukar menukar dapat ditarik kembali.

b. Syarat – syarat yang diperlukan dalam pembentukan perjanjian ruilslag berdasarkan PP No. 6 / 2006 adalah sebagai berikut :

1. Tukar menukar barang milik daerah dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan, untuk optimalisasi barang milik daerah, dan tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
2. Tukar menukar dilakukan dengan pihak pemerintah pusat, badan usaha milik negara / daerah atau badan hukum milik pemerintah lainnya, dan swasta.
3. Tukar menukar berupa tanah dan/ atau bangunan yang masih dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi namun tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota.
4. Mendapat persetujuan Kepala Daerah.

Ke empat syarat tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, maka perjanjian Ruilslag Bangunan atas aset daerah tersebut tidak dapat dibentuk. Hanya saja yang perlu diperhatikan, pemindahtanganan

barang milik daerah dengan cara ruilslag untuk tanah dan/ atau bangunan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan DPRD. Jadi, setelah mendapatkan persetujuan DPRD, maka ruilslag tanah dan/ atau bangunan baru dapat dilaksanakan.

Sedangkan klausula – klausula yang harus ada dalam perjanjian Ruilslag bangunan atas aset daerah adalah para pihak yang terikat didalamnya, obyek Ruilslag berupa data tanah dan/ atau bangunan, jangka waktu Ruilslag, hak dan kewajiban para pihak, ketentuan mengenai sanksi dan ketentuan lain yang dipandang perlu.

2. SARAN

- a. Agar pelaksanaan dari Ruilslag tersebut tidak merugikan daerah dan benar – benar sesuai dengan maksud serta tujuan dimungkinkannya tata cara dengan Ruilslag atau tukar guling, segala sesuatunya harus dapat dilakukan secara transparan dan sesuai dengan prosedur dengan memperhatikan kondisi status tanah dan/ atau bangunan, apakah telah bersertifikat (baik dalam kondisi bermasalah maupun tidak bermasalah) atau tidak bersertifikat (baik dalam kondisi bermasalah maupun tidak bermasalah) dan dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat. Disamping itu penyelenggaraannya harus didukung oleh suatu ketentuan yang jelas dan baku agar semua pihak bisa mengetahui apabila dalam pelaksanaannya terdapat penyimpangan – penyimpangan.