

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 12 Pebruari 1996

Nomor : 500-468
Lampiran :
Perihal : Masalah ruilslag
tanah-tanah pemerintah.

Kepada Yth.
Sdr. Menteri
di
Jakarta

1. Memperhatikan Surat Menteri Negara Koordinator Bidang Politik dan Keamanan tanggal 15 Desember 1995 Nomor R-130/MENKO/POLKAM/12/1995, mengenai penyampaian kesimpulan rapat Forum Komunikasi Polkam tanggal 16 Nopember 1995, perihal Ruilslag Tanah-tanah Aset Instansi Pemerintah.
2. Mengingat pada akhir-akhir ini semakin banyak dilakukan penghapusan tanah/asset Instansi Pemerintah, baik yang ditempuh melalui pelepasan maupun secara tukar menukar (Ruilslag), dan tukar-menukar lazimnya dilakukan dengan developer swasta/perorangan, maka untuk menghindari timbul-nya kerawanan, perlu diikuti prosedur yang jelas serta pengamanan seperlunya.
3. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, dapat kami sampaikan bahwa tindakan pemindah tangan, penjualan barang-barang yang dimiliki/ dikuasai Negara termasuk tukar-menukar tanah Instansi Pemerintah pada dasarnya telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 jis Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995 dan Surat Keputusan Menteri Keuangan tanggal 13 Juli 1994 Nomor S.350/KMK.03/1994.
4. Dalam kaitannya dengan masalah pertanahan, setelah diperoleh izin dari Menteri Keuangan, dan telah ditetapkan keanggotaan Panitia Penaksir, dalam pelaksanaan penaksiran tanahnya digunakan Komponen nilai/harga yang ada, yaitu harga dasar, NJOP dan harga umum (dari PPAT) diambil angka tertinggi, dan setelah di Ruilslag dilaksanakan segera diikuti dengan pensertipikatan tanah yang telah dilepas oleh instansi Pemerintah, dan sebaliknya terhadap tanah pengganti diminta haknya oleh Instansi Pemerintah yang menerimanya dan kemudian didaftarkan sebagai asset pihak penerima atau asset Instansi Pemerintah yang bersangkutan.
5. Dalam penyelesaian hak atas tanah untuk masing-masing pihak dimaksud perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Sebelum dilaksanakan ruilslag, untuk mengetahui kepastian mengenai status maupun luas tanahnya, dapat diperoleh dari kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan minta diterbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dan GS (Gambar Situasi) tanah tersebut.
 - b. Perlu kiranya disampaikan bahwa untuk memperoleh keseragaman dan kesamaan persepsi mengenai tanah asset Pemerintah kiranya perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) tanah-tanah bukan tanah pihak lain dan yang telah dikuasai secara fisik oleh Instansi Pemerintah.
 - 2) tanah tersebut dikelola dan dipelihara/dirawat dengan dana dari Instansi Pemerintah.
 - 3) tanah tersebut telah terdaftar dalam daftar inventaris Instansi Pemerintah yang bersangkutan.
 - 4) tanah secara fisik dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan hubungan hukum yang dibuat antara pihak lain dengan Instansi Pemerintah dimaksud.
 - 5) tanah tersebut angka 1) s/d 3) baik yang sudah ada sertifikatnya maupun yang belum ada sertifikat.
- c. Tidak termasuk dalam pengertian asset Pemerintah adalah tanah kepunyaan pihak lain yang dikuasai atau digunakan atau dimanfaatkan oleh Instansi Pemerintah, atau sering dipakai istilah “ tanah dalam penguasaan “

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

6. Proses penyelesaian hak atas tanah-tanah dimaksud dapat ditempuh melalui :
- a. Untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya dapat melalui jual beli, hibah atau tukar menukar dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sepanjang hak atas tanah tersebut dapat menjadi hak atas nama penerima, sesuai dengan jenis hak dikaitkan dengan subyek haknya sesuai ketentuan yang berlaku (lazimnya BUMN).
 - b. Untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya akan tetapi tidak memenuhi syarat untuk menjadi hak Instansi Pemerintah dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dan selanjutnya tanah-tanah tersebut dimohon hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh Instansi Pemerintah yang menerima tanah tersebut.
 - c. Untuk tanah yang belum ada sertifikatnya dilaksanakan dengan pelepasan hak prioritas dan penguasaan atas tanah tersebut yang selanjutnya dimohon haknya oleh pihak-pihak yang menerima tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - d. Kepada Instansi Pemerintah yang menerima tanah tersebut apabila tanahnya akan digunakan untuk keperluan sendiri (kantor, rumah dinas dan sejenisnya) atas permintaannya akan diberikan hak Pakai selama digunakan dengan dikenakan uang administrasi.
 - e. Kepada BUMN yang menerima tanah tersebut atas permintaannya akan diberikan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan sesuai dengan kebutuhan dan Penggunaannya, dengan dikenakan uang pemasukan.
 - f. Kepada pihak ketiga (developer) yang menerima tanah tersebut atas permintaannya akan diberikan Hak Guna Bangunan atau hak lain sesuai dengan penggunaannya dengan dikenakan uang pemasukan.
 - g. Permohonan hak atas tanah tersebut diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat.

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

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan Disampaikan kepada Yth. :

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