

ABSTRAK

Kerjasama bisnis dapat terjalin antara berbagai pihak. seperti dapat terjalin antar perorangan, antar badan usaha sekalipun antara pihak swasta melalui badan usaha dengan pemerintah. Untuk mencapai tujuannya para pihak biasanya mengadakan perjanjian. Salah satunya adalah perjanjian tukar menukar. Permasalahan hukum yang diteliti berkaitan dengan tukar-menukar yang terjadi antara Swasta dengan Pemerintah Daerah yang mana sebagian aset penukarnya masih tercatat sebagai aset milik BUMD. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis konsekuensi hukum dari perjanjian tukar menukar tersebut, mengkaji tindakan hukum atas adanya aset yang belum dihapuskan dan mengkaji perlindungan hukum bagi para pihak.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, dan peraturan perundang-undangan lainnya mengenai pengelolaan barang milik daerah. Kemudian Pendekatan Konseptual yang digunakan oleh penulis adalah untuk membangun suatu konsep di dalam pengaturan mengenai pemerintahan daerah untuk dijadikan acuan terhadap pengaturan dalam pencatatan aset di daftar aset barang milik daerah. Data primer yang digunakan oleh penulis berbentuk hasil wawancara sebagai pendukung data sekunder. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku yang berkaitan dengan kegiatan perjanjian, bisnis, pemerintahan daerah serta kamus-kamus.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa perjanjian tukar-menukar yang dilakukan para pihak memiliki konsekuensi tertentu dan harus sah dan mengikat bagi para pihak. Kemudian tindakan hukum yang seharusnya dilakukan Pemerintah Daerah bersama dengan BUMD adalah melakukan tindakan penghapusan aset yang masih tercatat dalam daftar aset barang milik daerah. Kemudian perlindungan hukum bagi pihak Swasta adalah sah dan mengikatnya perjanjian tukar-menukar tersebut. Kemudian perlindungan hukum bagi Pemerintah Daerah yaitu adanya dasar hukum yang sah pada saat melakukan tukar-menukar terhadap aset tanah tersebut kepada pihak swasta. Terakhir, berkaitan dengan perlindungan hukum yang dapat diterima BUMD adalah dengan diberikannya aset pengganti terhadap aset yang telah ditukarkan kepada pihak swasta.

Kata Kunci: Tukar-Menukar, Swasta, Pemerintah Daerah, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Business cooperation can be established between various parties. The parties are individuals, business entities as well as private parties and government business entities. In order to achieve the desired goals of the parties, the parties generally enter into agreements. One type of agreement is through exchange agreements. Legal issues to be investigated relate to the exchange that occurs between the Private sector and Regional Government, where some of the assets of its traders are still listed as assets owned by local city enterprises. The purpose of this study is to analyze the legal consequences of the exchange agreement, to examine legal action on the existence of assets that have not been written off and to protect the legal protection of the parties.

This research uses normative juridical research method using statute approach and conceptual approach. The statutory approach refers to the Civil Code, Law no. 23 of 2014 on Regional Government, and other statute about management of regional assets. Then the conceptual approach used by the author is to build a concept in the governance of the city to be used as a reference to the arrangements in the recording of assets in the list of assets belonging to the region. Primary data used in the study is the interview result to support the secondary data. The Secondary data materials used in this study are books related to the activities of agreements, business, regional government and dictionaries.

The results of this study reveal that the exchange agreement by the parties is that the agreement bring up some consequences and should be lawful and binding for the parties. Then in relation to legal actions that should be carried out by city Regional Government BUMD is to perform asset in the form of write-off of assets to exchanging assets that are still recorded in the list of assets owned by the region. Then the protection for the parties that the legal protection for the private sector is legitimate and binding of the exchange agreement. Then the legal protection for Regional Government is the existence of a legal legal basis when exchanging the land assets to private parties. Finally, in relation to the legal protection that can be received by BUMD is by giving replacement assets to the assets that have been exchanged to private parties.

Keywords: *Exchange, Private Sector , Regional Government, Legal Protection.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERSETUJUAN REVISI	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG.....	iv
LEMBAR ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B Identifikasi Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian	12
1. Kegunaan Teoritis	12
2. Kegunaan Praksis	12
E. Kerangka Pemikiran	12
F. Metode Penelitian	21
1. Metode Penelitian	21
2. Metode Pendekatan.....	22

3. Sumber Data dan Jenis Data	23
4. Teknik Pengumpulan Data	24
5. Analisis Data	24
G. Sistematika Penulisan	26

**BAB II: PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH MILIK PIHAK SWASTA
DENGAN TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH DAN BARANG MILIK
DAERAH**

A. Perjanjian Tukar Menukar Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	28
1. Pengertian Perjanjian Tukar Menukar	28
2. Unsur- Unsur dalam Perjanjian Tukar Menukar.....	31
3. Konsekuensi Hukum Terhadap Dilakukannya Perjanjian Tukar- Menukar	40
4. Kekuatan Mengikatnya Perjanjian Tukar- Menukar	43
B. Perseroan Terbatas	43
1. Definisi Perseroan Terbatas	44
2. Pendirian Perseroan Terbatas	44
3. Organ Perseroan Terbatas	45
C. Badan Usaha Milik Daerah	68
1. Pendirian Badan Usaha Milik Daerah	70
2. Bentuk-Bentuk Badan Usaha Milik Daerah	72
3. Modal dan Saham	72
4. Pengurus Badan Usaha Milik Daerah.....	73

D. Barang Milik Daerah.....	74
1. Pengertian Barang Milik Daerah	74
2. Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah.....	74
3. Pengadaan Barang Milik Daerah	76
E. Pengelolaan Barang Milik Daerah	77
1. Kerjasama Barang Milik Daerah	78
2. Penggunaan Barang Milik Daerah.....	81
3. Pemanfaatan Barang Milik Daerah.....	84
4. Pemindahtanganan Barang Milik Daerah.....	86
5. Penghapusan Barang Milik Daerah	91

BAB III: PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN TUKAR MENUKAR ASET SWASTA DAN ASET DAERAH

A. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Tukar Menukar Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata	97
B. Kewajiban Pihak Pemerintah Daerah Terkait Dilakukannya Perjanjian Tukar Menukar Aset Daerah	105
C. Upaya Perlindungan Hukum Dalam Penegakan Perjanjian	110

BAB IV: PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH ANTARA PIHAK SWASTA DAN PEMERINTAH DAERAH DALAM KONDISI MASIH

**TERCATATNYA ASET PEMERINTAH PADA DAFTAR ASET BUMD DAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK**

- A. Konsekuensi Hukum Terhadap Perbuatan Hukum Tukar Menukar Tanah Yang
Telah Dilaksanakan Pemerintah Daerah dan Swasta Akan Tetapi Sebagian Aset
Tanah Penukarnya Masih Terdaftar Dalam Daftar Aset Badan Usaha Milik
Daerah 120
- B. Tindakan Hukum Yang Harus Dilakukan Pemerintah Daerah dan BUMD
Sehubungan Dengan Dilaksanakannya Tukar Menukar Tanah Antara Swasta
Dan Pemerintah Daerah Tetapi Sebagian Tanah Penukarnya Masih Melekat
Dalam Daftar Aset BUMD..... 132
- C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Telah Melaksanakan Seluruh
Kewajibannya Dan Mendapatkan Haknya Sesuai Perjanjian Tukar Menukar
Tetapi Sebagian Aset Tanah Penukar Yang Diterimanya Masih Terdaftar
Dalam Daftar Aset BUMD..... 139

BAB V: PENUTUP

- A. Simpulan 142
- B. Saran 145

DAFTAR PUSTAKA 147

LAMPIRAN