

**TUKAR MENUKAR BARANG (*RUILSLAG*)) TANAH MILIK
PEMERINTAH DAERAH DENGAN PERORANGAN
YANG BERLANDASKAN KEADILAN**

(STUDI KASUS DI KABUPATEN JEMBRANA PROVINSI BALI)

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

**NAMA : MADE DWI PRANATA
NIM : 156010202111051**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2017**

LEMBAR PERSETUJUAN KOMPREHENSIF

Judul :

**TUKAR MENUKAR BARANG (*RUILSLAG*) TANAH MILIK
PEMERINTAH DAERAH DENGAN PERORANGAN
YANG BERLANDASKAN KEADILAN**

(STUDI KASUS DI KABUPATEN JEMBRANA PROVINSI BALI)

Disusun Oleh :

**MADE DWI PRANATA
NIM: 156010202111051**

Menyetujui :

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

**Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.H
NIP:195408071986011001**

**Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum.
NIP : 195710211986011002**

Mengetahui :

**Ketua
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya**

**Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum.
NIP : 195710211986011002**

RINGKASAN

Tesis ini bertujuan untuk mengkaji Bagaimana kekuatan hukum perjanjian tukar menukar barang (*Ruilslag*) tanah yang dituangkan kedalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana dan apa akibat hukumnya dan Apakah perjanjian Tukar Menukar (*Ruilslag*) tanah yang dituangkan dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana dapat memenuhi nilai keadilan. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*) yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan konseptual. (*konseptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) Kemudian dibantu dengan bahan-bahan hukum yang akan diuraikan, dideskripsikan, dan dianalisis keterkaitan satu sama lain. Dalam penelitian ini dapat ditemukan Perbuatan hukum tukar menukar Pelepasan asset Tanah dan bangunan bekas kantor Camat Negara dengan Keputusan Bupati Jembrana Nomor 1582 Tahun 2004. Perjanjian hukum tukar menukar yang dibuat dengan Keputusan Bupati Jembrana (Pemerintah Daerah).tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tukar menukar harus dibuatkan Akta otentik oleh pejabat yang berwenang. Dan juga dapat dimintakan pembatalan karena tidak dipenuhinya unsur subjektif. Dalam perjanjian tukar menukar barang (*Ruilslag*) antara pemerintah daerah dan perorangan, dalam hal mengenai kewenangan pemerintah Kabupaten Jembrana untuk menukar barang asset sesuai dengan PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan Barang Milik Negara/daerah secara spesifik pasal 64 ayat (1) boleh melakukan tukar menukar barang/asset daerah, asalkan memenuhi ketentuan pasal 64 ayat (2) tersebut. Akan tetapi dari aspek teori perundang-undangan, serta mengacu pada UU No 11 Tahun 2012 tentang Hierarki peraturan perundang-undangan.Peraturan daerah/ Keputusan. Tidak ditemukan secara khusus terkait proses tukar menukar dengan menggunakan Keputusan Bupati.hal ini menjadi suatu ke alpaan dari pihak pemerintah daerah dalam melakukan perbuatan hukum tukar munukar barang milik Negara. Dan juga bertentangan dengan pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar , hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian tukar menukar yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Jembrana tidak mempunyai kekuatan hukum,karena suatu peralihan hak dengan cara tukar menukar, berdasarkan pasal 37. PP 37 Tahun 1997. Mensyaratkan untuk dibuatkan Akta Tukar menukar, perbuatan pemerintah daerah tersebut berpotensi untuk dilakukan suatu gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena suatu ke *alpaan* pemerintah daerah dalam melakukan tindakan hukum. Perjanjian tukar menukar antara pemerintah Kabupaten Jembrana dengan perorangan berdasarkan SK Bupati Nomor 1582.bertentangan dengan KMK Nomor 350/KMK/.03/1994. Tentang pelaksanaan mekanisme tukar menukar barang Negara/asset daerah, berdasarkan hasil analisis.pelaksanaan tukar menukar barang tersebut menimbulkan ketidakadilan antara pihak, khususnya pemilik sertifikat hak milik nomor 2070 tahun 1990 atas nama I Nyoman Sukra.

Kata Kunci: ***Tukar menukar, Pemerintah daerah, Keadilan***

SUMMARY

This thesis aims to examine how the power of the law of exchange agreement of goods (Ruilslag) of land is poured into the Decree of the Regent of Jembrana and what is the effect of the law and Is the agreement of the Land Exchange (Ruilslag) as stated in the Decree of the Regent of Jembrana can Meet the value of justice. This type of research is a normative legal research (Normative Legal Research) that uses the approach of legislation (Statute approach), conceptual approach. (Conceptual approach) and case approach Then assisted with legal materials to be described, described, and analyzed interrelationship with each other. In this study can be found Legal acts of exchange Extraction of assets Land and building of former State Camat office with Decree of Regent of Jembrana Number 1582 Year 2004 did not fulfill the formulation of the validity of an agreement pursuant to Article 1320 Civil Code and materially binding the parties making it as a agreement which must Fulfilled by the parties (the principle of *pacta sunt servanda*). The exchange law agreement made with the Decision of the Regent of Jembrana (Regional Government) does not have the force of law, since the exchange must be made authentic by the authorized official. And can also be requested for cancellation due to the non-fulfillment of subjective elements. In the exchange agreement of goods (Ruilslag) between local governments and individuals, in the case of the authority of the Jembrana Regency government to exchange asset goods in accordance with Government Regulation No. 27 of 2014 on the management of State / Regional Goods specified 64 paragraph (1) may exchange Goods / assets area, Provided that they comply with the provisions of article 64 paragraph (2). However, from the aspect of the theory of legislation, as well as referring to Law No. 11 of 2012 on the Hierarchy of legislation regulations.Regional regulations / decisions. Not found specifically related to the exchange process by using the Decree of the Regent. This becomes an alpaan of the local government in performing legal acts of exchange of state property. And it is also contradictory to Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997. It is explained that the transfer of land rights and property rights over home units by purchase, exchange, grant, entry in company and other legal transfer of rights (except auctions) may only be registered if proven With an authentic deed made by the PPAT authorized under applicable law. The exchange agreement made by the Jembrana Regency Government has no legal force, due to a shift by way of exchange, under section 37. PP 37 of 1997. Requiring to be made an Exchange Deed of exchange, the act of the local government has the potential to be filed a lawsuit to the State Administrative Court due to an admission of local government in taking legal action. The exchange agreement between Jembrana regency government and individual based on Decree of Bupati Number 1582. contrary to KMK Number 350 / KMK / .03 / 1994. On execution of exchange mechanism of goods of State / asset area, based on result of analysis. The exchange of goods execution caused injustice between party, especially owner of certificate of property number 2070 year 1990 on behalf of I Nyoman Sukra.

Keywords: Swap, Local Government, Justice

KATA PENGANTAR

Om Swastiastu

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan yang maha esa atas segala rahmat beserta hidayahnya sehingga saya bisa menyelesaikan penelitian tesis yang merupakan pemimpin dan tauladan serta pembimbing seluruh umat manusia:

Semua yang penulis capai tidak terlepas dari segala upaya kesabaran dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Bapak Dr. Rahmad Syafa'at, S.H.,M.S.i selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
2. Bapak Dr.Imam Koeswahyono.,S.H.,M.Hum. selaku ketua program studi magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
3. Bapak Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan ,petunjuk serta dorongan untuk segera menyelesaikan pembuatan tesis ini.
4. Bapak Dr.Imam Koeswahyono.,S.H.,M.Hum Selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan petunjuk, serta dorongan semangat dalam pembuatan tesis ini.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
6. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
7. Bapak dan ibu tercinta di Bali yang selalu memberi semangat serta doanya, sehingga dimudahkan dalam mengerjakan tesis ini.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2015 yang telah memberikan bantuan dan semangatnya kepada penulis.

Penulis hanya dapat mendoakan mereka yang telah membantu dan membimbing dalam segala hal yang berkaitan dengan penulisan tesis ini semoga diberikan balasan dan rahmad dari Tuhan yang maha kuasa. Selain itu saran, kritik dan perbaikan senantiasa sangat diharapkan. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, Juli 2017

Penulis

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
RINGKASAN	iii
SUMMARY	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penulisan	8
1.3.1. Tujuan Umum	8
1.3.2. Tujuan Khusus	8
1.4. Manfaat Penulisan	9
1.5. Kerangka Teoritik	9
1.5.1. Teori Keadilan	11
1.5.2. Teori Kewenangan	15
1.5.3. Teori Perundang-undangan	18
1.5.4. Teori Perjanjian	23
1.6. Desain Penelitian	27
1.7. Metode Penelitian.....	29
1.7.1. Jenis dan Pendekatan Masalah	29
1.7.2. Sumber Bahan Hukum	30
1.7.3. Pengumpulan Bahan Hukum	31
1.7.4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	31
1.7.5. Sistematika Penulisan	31

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Konsep dan Asas-asas Perjanjian	33
2.1.1. Asas-Asas Perjanjian	34
2.1.2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	35
2.1.3. Akibat Hukum Perjanjian	36
2.1.4. Berakhirnya suatu Perjanjian	36
2.2. Kewenangan Pemerintah Daerah	39
2.2.1. Pengertian Kewenangan Pemerintah Daerah	39
2.2.2. Otonomi Daerah	47
2.3. Kajian Umum Tukar Menukar (Ruilslag)	48
2.4. Kewenangan PPAT dan Notaris Dalam Membuat Akta Tukar Menukar	50
2.4.1. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT	52
2.4.2. Tugas dan Kewenangan Notaris	54

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Hukum Perjanjian Tukar Menukar Barang (Ruilslag) Tanah Yang Dituangkan Ke Dalam Surat Keputusan (Sk) Bupati Jembrana Dan Apa Akibat Hukumnya	59
3.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Jembrana	59
3.1.2. Posisi Kasus	69
3.1.3. Kekuatan Hukum Perjanjian Tukar Menukar Barang (Ruilslag) Tanah Yang Dituangkan Ke Dalam Surat Keputusan (Sk) Bupati Jembrana	69
3.1.4. Kedudukan Surat Keputusan (Sk) Bupati Jembrana Dalam Proses Tukar Menukar Barang (Ruilslag) Tanah Milik Pemerintah Daerah Dengan Perorangan	76
3.1.5. Akibat Hukum Perjanjian Tukar Menukar Barang (Ruilslag) Tanah Yang Dituangkan Ke Dalam Surat Keputusan (Sk) Bupati Jembrana	85

3.2. Perjanjian Tukar Menukar (Ruilslag) Tanah Yang Dituangkan Dalam Surat Keputusan (Sk) Bupati Jembrana Dapat Memenuhi Nilai Keadilan	91
--	----

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	95
4.2. Saran	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Table 3.1: Kekuatan Hukum Perjanjian Tukar menukar barang (<i>Ruilslag</i>) tanah yang dituangkan kedalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana	75
Tabel 3.2 : Perbedaan Antara Keputusan Dengan peraturan	83
Tabel 3.3 : Kedudukan Surat keputusan (SK) Bupati Jembrana dalam proses Tukar menukar barang (<i>Ruilslag</i>) tanah Milik pemerintah daerah dengan perorangan	83
Tabel 3.4 : Akibat Hukum Perjanjian Tukar Menukar Barang (<i>Ruilslag</i>) Tanah yang dituangkan ke dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana	90
Tabel 3.5 : Perjanjian tukar menukar (<i>Ruilslag</i>) tanah yang dituangkan dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana dapat memenuhi nilai keadilan	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	28
Gambar 3.1 : Peta Provinsi Bali dan Kabupaten Jembrana	62