

**PENYELESAIAN SENGKETA RUISLAG PENGADAAN TANAH MILIK  
NEGARA UNTUK BADAN HUKUM**

**(Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh  
dengan PT. Aceh Media Grafika)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM  
ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**DARA NAZILA**

**17103040050**

**PEMBIMBING:**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

**2021**

## ABSTRAK

Tukar guling (*ruislag*) adalah cara pelepasan tanah milik negara yang bertujuan untuk meningkatkan tertib administrasi pelaksanaan pelepasan hak tanah atau bangunan dengan cara ganti rugi atau dengan tukar-menukar dalam rangka pengamanan milik negara, sehingga meningkatkan hasil guna barang/objek tersebut. Tukar guling dan pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang hierarki hak penguasaan atas tanah. Tukar guling tanah pada penelitian ini yaitu antara Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika. Masalah yang timbul yaitu setelah terjadinya tukar guling tanah adanya pihak lain yang memiliki surat tanah tersebut, sehingga tanah tersebut menjadi tanah sengketa. Dari masalah yang sering timbul muncul pertanyaan apakah proses tukar guling yang dilakukan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bagaimana proses tukar guling berlangsung.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Penyusun dalam penelitian ini menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa buku, jurnal, dokumen, serta data tersier berupa ensiklopedi dan kamus. Di samping itu menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan. Menggunakan pendekatan yuridis-empirik, dengan difokuskan kepada penyelesaian tukar guling (*ruislag*) tanah milik Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika.

Hasil penelitian ini adalah prosedur tukar guling (*ruislag*) tanah antara Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika sudah mengikuti peraturan yang berlaku, namun dalam proses tukar guling (*ruislag*) terdapat permasalahan baru yang menjadikan objek tanah tukar guling tersebut menjadi tanah sengketa. Dalam penyelesaian masalah ini, harapannya diperoleh penyelesaian melalui musyawarah, namun belum ada putusan lanjutan pada masalah ini karena kedua pihak yang bersangkutan dengan Pemerintah Kota Banda Aceh yaitu PT. Aceh Media Grafika dan Tjut Suryati dan kawan-kawan merasa dirugikan.

**Kata Kunci:** Tukar Guling, *ruislag*, Peralihan Hak Atas Tanah dan Kepastian Hukum.

## **ABSTRACT**

Ruislag is a method of releasing state-owned land which aims to improve the administrative order of the implementation of the release of land or building rights by way of compensation or by exchanging in the context of securing state property, thereby increasing the usability of the goods/objects. Swap bolsters and land matters are regulated in Law no. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Regulations or the Basic Agrarian Law (UUPA) concerning the hierarchy of land tenure rights. The land swap in this study is between the Banda Aceh City Government and PT. Aceh Media Graphics. The problem that arises is that after the exchange of land there is another party who owns the land certificate, so that the land becomes a disputed land. From the problems that often arise, the question arises whether the swapping process is carried out in accordance with applicable regulations and how the swapping process takes place.

The research method used is qualitatif. The compilers in this study used primary data in the form of interviews and secondary data in the form of books, journals, documents, and tertiary data in the form of encyclopedias and dictionaries. In addition, it uses legal materials in the form of statutory regulations. Using a juridical-empirical approach, with a focus on the settlement of land ruislag owned by the Banda Aceh City Government with PT. Aceh Media Graphics.

The results of this study are that the land ruislag procedure between the Banda Aceh City Government and PT. Aceh Media Graphics has followed the applicable regulations, but in the process of swapping (ruislag) there are new problems that make the object of swap land into disputed land. In solving this problem, it is hoped that a resolution will be obtained through deliberation, but there has been no further decision on this issue because the two parties concerned with the Banda Aceh City Government, namely PT. Aceh Media Graphic and Tjut Suryati et al feel disadvantaged.

**Keywords:** Ruislag, Transfer of Land Rights and Legal Certainty..

## **SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Dara Nazila

NIM : 17103040050

Judul : Penyelesaian Sengketa Ruislag Pengadaan Tanah Milik Negara Untuk Badan Hukum (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, November 2021

Pembimbing,



Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dara Nazila

NIM : 17103040050

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan hasil karya/penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Banda Aceh, 26 Oktober 2021

Saya yang menyatakan,



Dara Nazila

NIM. 17103040050

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1142/Un.02/DS/PP.00.9/12/2021

Tugas Akhir dengan judul : PENYELESAIAN SENGKETA RUISLAG PENGADAAN TANAH MILIK NEGARA UNTUK BADAN HUKUM ( Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : DARA NAZILA  
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040050  
Telah diujikan pada : Kamis, 09 Desember 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

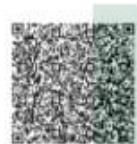


Ketua Sidang

Iwanworo, S.H., M.H.

SIGNED

Valid ID: 81bc3c505fb1



Pengaji I

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.

SIGNED

Valid ID: 81bc3d0f0e59



Pengaji II

Faisal Lagman Hakim, S.H., M.Hum.

SIGNED

Valid ID: 810908731221a



Yogyakarta, 09 Desember 2021

UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhmu, S.H., M.Hum.

SIGNED

Valid ID: 810ffcc5e610e



MOTTO

**“GOT YOUR OWN BACK, BECAUSE  
NO ONE CAN DO THAT FOR YOU.”**



## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Orangtua tercinta, rekan-rekan seperjuangan, orang-orang terkasih serta  
almamater yang kubanggakan.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي ارسل رسوله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله وكفى بالله شهيدا

اشهدان لا إله الا الله وحده لا شريك له وأشهدان سيدنا محمد عبده ورسوله

اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... اما بعد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT yang telah senantiasa memberikan nikmat Islam, iman, dan rahmat, serta hidayahnya. Serta shalawat dan salam semoga selamanya tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam. Atasnya penyusun masih diberi kesehatan lahir dan batin sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan Judul “Penyelesaian Sengketa Ruislag Pengadaan Tanah Milik Negara untuk Badan Hukum (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika)” sebagai syarat mendapatkan gelar sarjana.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penulisan karya ilmiah lainnya, meskipun demikian sangat jauh dikatakan dari sempurna. Penyusun berharap, semoga skripsi ini memiliki nilai manfaat luas bukan hanya bagi penyusun, melainkan bagi seluruh pembaca. Adapun terselesaiannya penyusunan skripsi ini tentu bukan atas kehendak penyusun semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari pihak lain. Oleh sebab itu, penyusun menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusun dalam penyusunan skripsi ini, terutama kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, SH., M.Hum.
3. Wakil Dekan III Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Hum., yang telah banyak memberi arahan dan dukungan kepada penyusun selama melaksanakan studi di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., MA. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga dan bapak Faiq Tobroni, S.H.I., M.H., M.Sc., M.S.I. selaku PLT Sekretaris Program Studi beserta jajarannya.
5. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pendamping Akademik yang senantiasa selalu memberikan arahan kepada penyusun dalam melaksanakan pembelajaran di program studi Ilmu Hukum.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan, serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini.
7. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Sjamsul Kahar dan Ibunda Marlianita yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada anak semata wayangnya dalam mencapai cita-citanya.

8. Teman-teman Ilmu Hukum 2017 UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang sudah menemani masa-masa perjuangan empat tahun pendidikan.
9. Rekan-rekan pengurus Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum (HMPS-IH) 2019 dan Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum (DEMA-FSH) 2020 yang telah menjadi wadah diskusi dan berorganisasi bagi penulis.
10. Keluarga Gelembung: Zandan, Fuad, Woro, Atha, Bintang, Faisal, Aina, Desi, Nico, Saiya, Ikhya, dan Meri yang sudah menemani dan mendukung penulis sejak awal perkuliahan. Terimakasih telah bersama-sama hingga akhir sebagai saudara seperantauan di Kota Pelajar.
11. Burjo Oak: Zuzu, Tata, dan Ipin yang banyak memberikan kontribusi dalam kehidupan *survival* di tanah rantau.
12. M. Ardiansyah Fanny Terra, Angga Permana Dwiky P, Rahmat al-Ghazali, dan Irawan Wijaya selaku teman seperjuangan dalam menyelesaikan tugas.
13. Keluarga besar Forum Mahasiswa Kutaraja selaku saudara sekampung halaman yang sudah memberikan dukungan secara emosional bagi penulis.
14. Seluruh pengurus IYOIN Local Chapter Yogyakarta.
15. YIPC Indonesia dan YIPC Yogyakarta: Kak Rahmat, Elive, Cahya, Uel, Andra, Joel, Timothy, Kak Annisa, Bli Ketut, dan Mas Aji.
16. Pelangi Remaja-ku: Depi, Anggok, Madon, dan Rida.

17. Para sahabat yang tak henti-hentinya memberi dukungan saat diri sedang jatuh-jatuhnya: Cut Aida Arifni, Rini Rahmanil Alami, Galang Deswa Akumba, dan Woro Desy Sekararum.
18. Teman baik penulis, Amelia Putri Wardani yang telah menyelamatkan penulis dari jurang curam perkuliahan.
19. Kotase Team: Anggi Afifah Rahmi, Afdal Aulia, Maulana Ershad, M. Putra Ramadhan, Khairul Ridha, dan Kak Micha yang telah mendukung penuh penulis dalam menyusun tugas akhir.
20. Psikiater terbaik versi penulis: dr. Juwita Saragih, Sp. KJ dan dr. Malawati, Sp. KJ yang sudah membantu penulis dalam proses penyembuhan, pemulihan, serta memberikan motivasi yang tak kalah besarnya agar penulis tidak menyerah dalam menyelesaikan tanggung jawab ini. Tanpa dokter-dokter tersebut penulis mungkin tidak mampu berdiri tegak pada hari ini.
21. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat penyusun tuliskan satu persatu.

**SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

Semoga Allah SWT memberikan balasan kepada mereka dengan sebaik baiknya balasan. Penyusun menyadari bahwa karya tulis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, Aamin. *Wassalamualaikum*

*Wr. Wb.*

Yogyakarta, Oktober 2021

Penyusun,



Dara Nazila  
17103040050



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
**YOGYAKARTA**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK .....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME .....	v
LEMBAR PENGESAHAN .....	vi
MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A.    Latar Belakang.....	1
B.    Rumusan Masalah .....	7
C.    Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D.    Telaah Pustaka.....	8
E.    Kerangka Teoritik.....	11
F.    Metode Penelitian .....	16
G.    Sistematika Penulisan.....	22

## **BAB II TINJAUAN TENTANG KEPESTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DAN SENGKETA TANAH**

A.	Kepastian Hukum .....	23
B.	Hak Penguasaan atas Tanah .....	27
C.	Tukar Guling Tanah ( <i>Ruislag</i> ) dan Aturan-Aturannya .....	36
D.	Sengketa Tanah .....	40
E.	Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah .....	49

## **BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN DAN PRAKTEK TUKAR GULING TANAH MILIK PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH**

A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	53
B.	Para Pihak yang Bersengketa .....	55
C.	Duduk Perkara Sengketa .....	56
D.	Praktik Tukar Guling Tanah.....	58

## **BAB IV ANALISIS MENGENAI TUKAR GULING TANAH MILIK PEMERINTAH BANDA ACEH DENGAN PT. ACEH MEDIA GRAFIKA**

A.	Kesesuaian <i>Ruislag</i> antara Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika .....	62
B.	Penyelesaian Sengketa Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh Dengan PT. Aceh Media Grafika... .....	68

## **BAB V PENUTUP**

A.	Kesimpulan .....	73
----	------------------	----

B. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>	<b>79</b>



## **DAFTAR GAMBAR**

<b>Gambar 3.1 Letak Tanah dan Bangunan .....</b>	<b>53</b>
<b>Gambar 3.2 Bangunan Toko Buku Zikra.....</b>	<b>54</b>
<b>Gambar 3.3 Ruas-ruas Jalan di Samping Toko Buku Zikra.....</b>	<b>55</b>
<b>Gambar 3.4 Letak Bangunan Toko Buku Zikra.....</b>	<b>55</b>



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 .....	I
Lampiran 2 .....	II
Lampiran 3 .....	III
Lampiran 4 .....	VI
Lampiran 5 .....	VIII
Lampiran 6 .....	XV
Lampiran 7 .....	XVIII
Lampiran 8 .....	XXI
Lampiran 9 .....	XXIII
Lampiran 10 .....	XXIV
Lampiran 11 .....	XXV
Lampiran 12 .....	XXVI
Lampiran 13 .....	XXVII



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimuat tentang hierarki hak penguasaan atas tanah. Hierarki hak atas tanah ini meliputi hak Bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai oleh negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perseorangan atas tanah, yang di dalamnya meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik dan hak jaminan atas tanah.<sup>1</sup>

Hak atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah menurut Urip Santoso adalah hak untuk memberikan hak atau wewenang kepada pemiliknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.<sup>2</sup> Menggunakan tanah yang dimaksud yaitu mendirikan bangunan, sedangkan mengambil manfaat dari tanah yaitu menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pertanian, peternakan, perkebunan dan sebagainya. Hak atas tanah dapat digunakan untuk mendirikan bangunan gedung dan dapat didirikan oleh perseorangan baik warga negara Indonesia maupun orang asing yang berkedudukan di

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm. 11.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm.10.

Indonesia, Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas, yayasan, badan keagamaan, badan sosial, badan otorita, perwakilan negara asing, atau perwakilan badan internasional.

Terdapat dua cara untuk melakukan pelepasan tanah milik negara untuk pembangunan, yaitu dengan cara pembayaran ganti rugi dan dengan cara tukar menukar (tukar guling/*ruislag*). Pasal 1 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pembayaran ganti rugi harus dibayarkan dengan harga yang telah dijanjikan oleh negara kepada pihak lain.<sup>3</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, *ruislag* yaitu pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Rahayu Subekti, “*Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*,”, *Yudisia*, Vol. 5 No. 2 (Mei-Agustus 2016), hlm. 382.

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pertimbangan-pertimbangan dalam pelaksanaan tukar guling tanah di antaranya adalah:<sup>5</sup>

1. Apabila barang milik daerah (BMD) berupa tanah dan/atau bangunan sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
2. Untuk menyatukan BMD yang lokasinya terpencar;
3. Dalam rangka pelaksanaan rencana strategis pemerintah pusat/pemerintah daerah;
4. Untuk mendapatkan/memberikan akses jalan (apabila obyek tukar menukar berupa tanah dan/atau bangunan); dan
5. Telah ketinggalan teknologi sesuai kebutuhan, kondisi, atau ketentuan peraturan perundang-undangan (jika obyek tukar menukar adalah BMD selain tanah dan/atau bangunan).

Namun, dalam pelaksanaannya proses *ruislag* tidak lepas dari permasalahan seperti permohonan yang tidak sesuai dengan prosedur, nilai barang tukar tidak seimbang, tidak adanya izin dari pemerintah setempat, dll. Demi tercapainya kepastian hukum dan tertib administrasi, maka tukar menukar tanah harus segera ditindaklanjuti dengan pendaftaran haknya masing-masing. Tujuannya adalah untuk perlindungan hukum bagi pihak yang berhak atas tanah.

---

<sup>5</sup> Dyah Hapsari Prananingrum dan Ninon Melatyugra, “Keabsahan Ruislag Barang Milik Daerah dengan Tanah Milik Yayasan,” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 1 (Okttober 2020), hlm. 106.

Menurut Umbu Rauta, kegiatan *ruislag* adalah salah satu tindakan pemerintah yang dapat dilakukan oleh negara berdasarkan hukum nasional sebagai bentuk pengelolaan aset negara. Secara teoritis pada prinsipnya Pemerintah Daerah dapat melakukan kontraktualisasi urusan pemerintahan termasuk melakukan *ruislag* dengan pihak non pemerintah.<sup>6</sup>

Definisi tukar menukar tanah terdapat dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yaitu pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, atau antara pemerintah pusat dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. Kemudian dalam Lampiran VIII Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 disebutkan bahwa barang pengganti atas tukar menukar Barang Milik Negara berupa tanah, atau tanah dan bangunan, harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. penggantian utama berupa tanah atau tanah dan bangunan;
- b. nilai barang pengganti sekurang-kurangnya sama dengan nilai Barang Milik Negara yang dilepas.

Mitra tukar-menukar adalah Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Hukum milik pemerintah lainnya dan swasta, baik yang berbentuk badan hukum maupun perorangan.

---

<sup>6</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 178.

Dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Dalam rangka penataan struktur jalan di Kota Banda Aceh, pada tahun 2007 Pemerintah Kota Banda Aceh melakukan penataan jalur jalan agar tidak terjadi kemacetan di ruas jalan-jalan yang berhubungan. Untuk membuat jalan-jalan yang saling terhubung, diperlukan pembebasan atas tanah masyarakat yang kebetulan adalah tanah milik PT. Aceh Media Grafika. Sehubungan dengan pelaksanaan tersebut, Walikota Banda Aceh dengan ini membuat perjanjian pengalihan pertapakan bangunan dengan PT. Aceh Media Grafika (Perjanjian Pengalihan Pertapakan Bangunan Toko Zikra No.7/PJ/2007) yang dikeluarkan pada tanggal 3 September 2007. Pemerintah Kota Banda Aceh kemudian mengganti tanah tersebut dengan tanah yang bersebelahan dengan tanah yang telah dilakukan pembebasan. Dalam hal ini, Pemerintah Kota Banda Aceh mengaku bahwa tanah pengganti tersebut adalah tanah milik negara. Kemudian Kantor Pertanahan Banda Aceh menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah pengganti tersebut untuk dan atas nama Sjamsul Kahar dari PT. Aceh Media Grafika (SHM No. 2050) pada tanggal 25 Agustus 2008.

Namun gugatan dilayangkan kepada PT. Aceh Media Grafika oleh Tjut Suryati, SH, Marzuki dan Andika Fitriansyah (selanjutnya akan disebut

penggugat) pada tanggal 17 Oktober 2011 di bawah register perkara perdata No.41/Pdt.G/2011/PN.BNA. Dalam surat gugatan tersebut para penggugat mengemukakan bahwa Walikota Banda Aceh (juga PT. Aceh Media Grafika dan Kantor Pertanahan Banda Aceh) telah melakukan perbuatan melawan hukum sebab melakukan pengalihan tanah milik para penggugat kepada pihak lain (PT. Aceh Media Grafika) tanpa sepengetahuan para penggugat yang dalam hal ini mengaku mempunyai Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut (Sertifikat No. 370 atas nama Cut Suryati, SH, Drs. Haji Muhammad Jamil Ahmad dan Hajjah Kustiah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Wilayah BPN Provinsi Aceh tanggal 8 Mei 1998 No.31/HM/BPN/1998-1999).

Kemudian dalam putusan No.05/Pdt/2013/PT-BNA, para penggugat menolak eksepsi para tergugat dengan pertimbangan hukum tanah yang diakui oleh Pemerintah Kota Banda Aceh adalah milik negara tidak terdaftar penguasaannya pada Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini para tergugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik negara. Para penggugat menginginkan tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya.

Selanjutnya pada tahun 2019 PT. Aceh Media Grafika menggugat Walikota Banda Aceh, Tjut Suryati, SH dan kawan-kawan dan Kantor Badan Pertanahan Nasional. Dalam gugatan tersebut PT. Aceh Media Grafika menyatakan keberatannya atas permohonan dilakukannya

pembongkaran terhadap bangunan di atas objek tanah sengketa, yang mana eksekusi tersebut tidak hanya merugikan PT. Aceh Media Grafika namun juga merugikan pihak-pihak lain yang memiliki objek tanah dan bangunan di sekitar/berdekatan. Oleh karena perbuatan Pemerintah Kota Banda Aceh yang tidak menunjukkan itikad baik dalam penyelesaian permasalahan ini, PT. Aceh Media Grafika menuntut ganti rugi atas tanah tersebut senilai Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau sesuai dengan harga tanah tersebut yang bernilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) permeter atau harga tanah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan pemaparan singkat mengenai kasus *ruislag* ini, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai tukar guling tanah dan memberi judul penelitian ini: **“Penyelesaian Sengketa Ruislag Pengadaan Tanah Milik Negara untuk Badan Hukum (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan yang ingin diteliti yaitu sebagai berikut.

1. Apakah *ruislag* antara Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa *ruislag* Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Mengetahui apakah sengketa *ruislag* Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika berjalan sesuai dengan peraturan yang ada.
  - b. Mengetahui solusi penyelesaian pada sengketa *ruislag* Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi dalam bidang Ilmu Hukum terkait sengketa pengadaan tanah milik negara untuk badan hukum.

- b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi pemerintah dalam melaksanakan tukar menukar tanah dengan badan hukum.

## **D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka adalah kajian terhadap hasil penelitian atau karya kontemporer yang membahas subjek yang sama, khususnya skripsi, tesis atau disertasi atau karya akademik lain yang merupakan hasil penelitian.

Berikut merupakan beberapa tesis, skripsi dan jurnal yang relevan dengan penelitian ini.

Pertama, tesis yang disusun oleh Imannitya Ilma Naufallina, S.H. mahasiswa Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang berjudul Ruislag Tanah Pemerintah Kabupaten/Kota dan Tanah Perseroan Terbatas.<sup>7</sup> Tesis ini membahas tentang prosedur dan tata cara yang ditempuh oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan Perseroan Terbatas (PT) untuk memperoleh tanah yang berasal dari ruislag. Sedangkan penelitian ini membahas tentang tanah *ruislag* yang diperoleh PT. Aceh Media Grafika dari Pemerintah Kota Banda Aceh.

Kedua, tesis yang disusun oleh Slamet Riyadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan yang berjudul Analisis Yuridis atas Tukar Guling (*Ruislag*) antara Tanah Aset Milik Kodam I/Bukit Barisan Dengan PT Citra Agung Sejahtera dan PT Globalindo Anugerah Lestari.<sup>8</sup> Tesis ini membahas tentang prosedur dan tata cara pelaksanaan tukar guling (*ruislag*) di lingkungan TNI AD dan hambatan yang timbul akibat adanya tukar guling (*ruislag*) dengan PT Citra Agung Sejahtera dan PT Globalindo Anugerah Lestari serta penyelesaian hambatan tersebut. Sedangkan penelitian ini lebih membahas tentang penyebab terjadinya

---

<sup>7</sup> Imannitya Ilma Naufallina, “*Ruislag Tanah Pemerintah Kabupaten/Kota dan Perseroan Terbatas*”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga Surabaya (2015).

<sup>8</sup> Slamet Riyadi, “*Analisis Yuridis atas Tukar Guling (Ruislag) antara Tanah Aset Milik Kodam I/Bukit Barisan Dengan PT Citra Agung Sejahtera dan PT Globalindo Anugerah Lestari*”, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Medan (2015).

sengketa *ruislag* dan penyelesaiannya pada lingkungan Pemerintah Kota Banda Aceh.

Ketiga, skripsi yang disusun oleh Yoga Syahputra mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang berjudul Perlindungan Hukum terhadap Status Tanah Hak Milik yang Diperoleh melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul.<sup>9</sup> Skripsi ini membahas tentang perlindungan hukum terhadap tanah yang diperoleh melalui tukar menukar serta faktor yang menghambat proses tukar menukar tersebut. Sedangkan penelitian ini membahas tentang faktor penghambat tukar guling tanah antara Pemerintah Kota dan Perseroan Terbatas.

Keempat, skripsi yang disusun oleh Dwi Rakhmawati Rismaningtyas mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang berjudul Tukar Menukar Tanah Milik dengan Tanah Eks Bengkok (Studi di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang).<sup>10</sup> Skripsi ini membahas tentang proses tukar menukar tanah hak milik dengan tanah eks bengkok serta faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa. Penelitian ini membahas faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa

---

<sup>9</sup> Yoga Syahputra, “Perlindungan Hukum terhadap Status Tanah Hak Milik yang Diperoleh melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta (2019).

<sup>10</sup> Dwi Rakhmawati Rismaningtyas, “Tukar Menukar Tanah Milik dengan Tanah Eks Bengkok (Studi di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang (2016).

pada proses tukar menukar tanah Pemerintah Kota dengan Perseroan Terbatas.

Kelima, jurnal yang ditulis oleh Gia Felicia Putri, Ana Silviana dan Sukirno yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tukar Menukar Tanah dalam Pembangunan Prasarana Pendidikan (Studi Kasus di SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang).<sup>11</sup> Jurnal ini membahas tentang terjadinya sengketa tukar menukar tanah dan penyelesaiannya pada objek tersebut yang melibatkan dua pihak, yaitu Pemerintah Kota Semarang dengan ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin. Penelitian ini juga membahas tentang terjadinya sengketa tukar menukar tanah, tetapi melibatkan tiga pihak, yaitu Pemerintah Kota Banda Aceh, PT. Aceh Media Grafika dan Tjut Suryati, SH.

## E. Kerangka Teoritik

Kerangka teori membantu peneliti dalam menentukan tujuan dan arah penelitian dan dalam memilih konsep-konsep dalam pembentukan hipotesa.<sup>12</sup>

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan

<sup>11</sup> Gia Felicia Putri, “Penyelesaian Sengketa Tukar Menukar Tanah dalam Pembangunan Prasarana Pendidikan (Studi Kasus di SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang)”, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5 Nomor 3 (2016).

<sup>12</sup> Gunardi, “Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam Penelitian Ilmu Hukum, ”, *Era Hukum*, Vol. 8 No. 1 (2005), hlm. 5.

kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. (Peter Mahmud Maruki: 2008)

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, dalam mewujudkan kepastian hukum dibutuhkan unsur-unsur sistem hukum yang harus dipenuhi, di antaranya adalah:<sup>13</sup>

- a. Substansi hukum, yaitu isi dari ketentuan-ketentuan tertulis dalam hukum itu.
- b. Aparatur hukum, yaitu perangkat berupa sistem tata kerja dan pelaksana dari apa yang diatur dalam substansi hukum tersebut.
- c. Budaya hukum, yaitu pelengkap untuk mendorong terwujudnya kepastian hukum.

## 2. Teori Perjanjian Hukum

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

---

<sup>13</sup> H. Syarifuddin Kalo, *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa Keadilan Masyarakat Suatu Sumbangan Pemikiran*, (Sumatera Utara: Pengukuhan Pengurus Tapak Indonesia Koordinator Daerah Sumatera Utara, 2007), hlm. 2.

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>14</sup>

### 3. Teori Penguasaan dan Kepemilikan

#### a. Penguasaan Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, dalam arti yuridis juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya, apabila tanah yang dikuasai disewakan kepada pihak lain, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain dengan hak sewa. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

#### b. Pemilikan Tanah

Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah oleh suatu masyarakat adat yang kemudian disebut dengan tanah komunal (tanah milik bersama). Di wilayah pedesaan di luar Jawa, tanah

---

<sup>14</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional: Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, dikutip oleh Hasanuddin Rahman, Op.Cit. hlm.2.

diakui oleh hukum adat tidak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah. Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat adat bersama ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan yang bergiliran. Sistem kepemilikan individual kemudian mulai dikenal dalam sistem kepemilikan komunal. Situasi ini terus berlangsung di dalam wilayah kerajaan dan kesultanan sejak abad ke-5 dan berkembang seiring kedatangan kolonial Belanda pada abad ke-17 yang membawa konsep hukum pertanahan mereka.

#### 4. Teori Penyelesaian Sengketa

Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

- a. *Lumping it* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya.
- b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa

bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

- c. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- d. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya.
- e. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.
- f. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.
- g. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 280.

## 5. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah

Imam Soetikno dalam bukunya yang berjudul Politik Agraria Nasional menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dalam kepemilikan tanah secara umum dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, litigasi yakni penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui Lembaga peradilan dilakukan karena memandang akan dapat memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Kedua, non-litigasi yakni penyelesaian sengketa pertanahan melalui perundingan dalam mencapai kesepakatan-kesepakatan. Proses penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara ini dilakukan dalam rangka mengakomodir kepentingan para pihak yang bersengketa yang kemudian akan tercapai kesepakatan bersama yang dapat melindungi hak para pihak atas tanah baik secara ekonomi, sosial dan budaya.

(Imam Soetikno: 1994)

## F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah cara berpikir ilmiah secara rasional, empiris, dan sistematis yang digunakan oleh peneliti suatu disiplin ilmu untuk melakukan kegiatan penelitian. Dalam metode penelitian diperlukan adanya rancangan penelitian yang meliputi: prosedur atau langkah-langkah

yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, serta bagaimana data tersebut nantinya diperoleh, diolah, dan dianalisis.<sup>16</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan mempelajari secara mendalam mengenai latar belakang keadaan terkini dan interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat.<sup>17</sup> Jenis penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan observasi langsung untuk mengumpulkan data-data atau informasi yang dibutuhkan.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (Sugiyono, 2009:12). Data yang diperoleh akan dianalisis secara deskriptif dan diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat logis dan sistematis.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu jenis penelitian hukum sosiologis, disebut juga penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta kenyataan

---

<sup>16</sup> I Made Laut Mertha Jaya, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif: Teori, Penerapan, dan Riset Nyata* (Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia, 2020), hlm. 5.

<sup>17</sup> Husnaini Usman dkk, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 5.

yang terjadi di masyarakat.<sup>18</sup> Pendekatan ini akan mengarahkan penelitian untuk terfokus pada pokok permasalahan yang diangkat, yaitu sengketa *ruislag* pengadaan tanah milik negara untuk badan hukum.

#### 4. Sumber Data

##### a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan langsung dari pihak pertama dengan cara wawancara, jejak, dll.<sup>19</sup> Data primer dalam penelitian ini berasal dari dokumen-dokumen terkait dan wawancara dengan kuasa hukum pihak yang bersangkutan.

##### b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari dan memahami melalui media lain yang bersumber dari literatur, buku-buku, serta dokumen (Sugiyono, 2012:141). Sumber yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari Peraturan Perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya, terdiri atas:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

---

<sup>18</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 15.

<sup>19</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), hlm. 172.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
  4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
- c. Sumber Data Tersier

Data tersier merupakan data penunjang dari data primer dan data sekunder yang memberikan petunjuk atau referensi mengenai pembahasan terkait. Data tersier dalam penelitian ini diperoleh melalui buku, jurnal, dan karya ilmiah mengenai hukum agraria, hukum pertanahan dan tukar menukar tanah.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi dan wawancara dengan kuasa hukum PT. Aceh Media Grafika mengenai sengketa tanah pemberian Pemerintah Kota Banda Aceh atas penggantian yang dilakukan terhadap tanah yang digunakan untuk pembuatan jalan. Referensi dari buku, penelitian terdahulu dan ketentuan-ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku juga digunakan dalam penelitian ini.

- a. Observasi, merupakan kegiatan mengumpulkan data langsung dari lapangan. Observasi dilakukan dengan menentukan siapa yang akan diobservasi, kapan waktu observasi, berapa lama waktu observasi dan/atau bagaimana cara observasi.<sup>20</sup> Observasi

---

<sup>20</sup> Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Grasindo, 2010) hlm. 112.

dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melihat langsung objek sengketa tanah yang terletak di Jl. KH Ahmad Dahlan, Merduati Kec. Kuta Raja, Kota Banda Aceh.

- b. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan mengenai suatu masalah yang telah ditentukan kepada narasumber. Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan wawancara dengan kuasa hukum PT. Aceh Media Grafika, Tjut Suryati dan kawan-kawan, Walikota Banda Aceh dan Badan Pertanahan Nasional.
- c. Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini berbentuk surat gugatan, surat perjanjian dan surat putusan.
- d. Studi kepustakaan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain karya-karya ilmiah terdahulu, jurnal hukum yang berkaitan, buku-buku yang memuat teori-teori mengenai penelitian dan peraturan perundang-undangan.

## 6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengelompokkan dan mengatur urutan data ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.<sup>21</sup> Tujuannya adalah untuk mengorganisasikan data yang diperoleh,

---

<sup>21</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 104.

kemudian menganalisis data tersebut menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan model Miles dan Huberman yaitu dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung. Miles dan Huberman menggambarkan siklus data di mana setiap komponennya saling interaktif satu sama lain.<sup>22</sup> Terdapat tiga prosedur dalam analisis data, yaitu:

1. Reduksi data (*data reduction*), yaitu proses penyaringan, penyederhanaan dan generalisasi data. Prosedur ini merupakan bentuk analisis membuang yang tidak diperlukan dan mengelompokkan data-data yang telah direduksi untuk mendapatkan gambaran jelas mengenai hasil pengamatan.<sup>23</sup>
2. Penyajian data (*data display*), yaitu proses mengorganisir informasi secara sistematis untuk mendapatkan kesimpulan dari penelitian.<sup>24</sup>
3. Penarikan kesimpulan/verifikasi (*conclusion drawing/verifying*), yaitu kegiatan verifikasi data selama penelitian berlangsung untuk mempermudah pemahaman mengenai analisis yang sudah dilakukan.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Matthew B. Miles dan Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*, alih Bahasa Tjetjep Rohendi Rohidi (Jakarta: Universitas Indonesia, 2007), hlm. 20.

<sup>23</sup> H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif* (Surakarta: UNS Press, 1998), hlm. 8.

<sup>24</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 338.

<sup>25</sup> H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, hlm. 8.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Proses tukar guling (*ruislag*) yang terjadi antara Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika berjalan sesuai dengan prosedur seharusnya dan sudah sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 yang mengatur tentang Tata Cara Pelaksanaan Tukar-Menukar Barang Milik Negara yang berlaku dimana keduanya mendapatkan nilai tukar-menukar yang setara dan berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan tersebut. Hal tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Peraturan Agraria Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan sehingga dapat dikatakan jalannya proses persengketaan tanah sudah berjalan efektif.
2. Dalam penyelesaian kasus tukar guling (*ruislag*) tanah antara Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika terjadinya pemasalahan yang menjadikan objek tanah menjadi tanah sengketa. Tanah milik Pemerintah Kota Banda Aceh yang diberikan kepada PT. Aceh Media Grafika merupakan tanah yang dapat diklaim oleh orang lain. Tjut Suryati dan kawan-kawan adalah pihak penggugat yang memiliki surat tanah sah tersebut. PT. Aceh Media Grafika menuntut ganti rugi kepada Pemerintah

Kota Banda Aceh, namun sampai saat ini belum ada putusan lebih lanjut terhadap kasus sengketa tersebut.

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat yang ingin melakukan tukar guling (*ruislag*) ada baiknya untuk membaca seluruh peraturan dan prosedur dalam melakukan tukar guling (*ruislag*).
2. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh diharapkan dapat lebih memaksimalkan penyusunan dan pengecekan sertifikat tanah dalam kasus tukar guling (*ruislag*) dan sebagainya.
3. Bagi Pemerintah Kota Banda Aceh agar mengecek ulang setiap tanah-tanah yang diatur, apabila ada tanah milik negara dibuat dengan jelas sehingga kesalahan seperti ini tidak terulang kembali.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 13 tahun 2009 tentang Tata Cara Pelaksanaan Tukar- menukar tanah dan/atau bangunan di lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 37 ayat 1

### **Sumber Buku**

Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.

Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.

Badrulzaman, Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.

Fuady, Munir. 2000. *Arbitrase Nasional: Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Harsono. Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Jaya, I. Made. 2020. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif: Teori, Penerapan, dan Riset Nyata*. Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia.
- Kalo, H. Syarifuddin. 2007. *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa Keadilan Masyarakat Suatu Sumbangan Pemikiran*. Sumatera Utara: Pengukuhan Pengurus Tapak Indonesia Koordinator Daerah Sumatera Utara.
- Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto.2008. Mediasi Sengketa Tanah “Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan”. Kompas: Jakarta
- Maria S.W. Sumardjono. 2009. Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya.Kompas: Jakarta.
- Mariam Darus Badrulzaman, dkk, (1), Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm. 65
- Miles, Matthew B. 2007. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Moleong, J. Lexy. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Munir Fuady. 2000. *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Semiawan, R. Conny. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Grasindo.
- Siregar, Doli D. 2002. *Optimalisasi pemberdayaan Harta Kekayaan Negara, peran konsultasi penilai dalam pemulihian Ekonomi Nasional*. Jakarta: penerbit Gramedia Pustaka Utama.
- Soeroso, R. 2010. *Perjanjian di bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sujud Margono.2004. *ADR dan Arbitrase "Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum"*. Ghalia Indonesia: Bojongkerta
- Sutopo, H. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*. Surakarta: UNS Press.
- Usman, Husnaini. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Sumber Jurnal**

- Antonious, Andri Cipta Jaya. 2015. Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan dalam Wujud Perlindungan Hukum. *Jurnal Fakultas Hukum*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Gunardi. 2005. Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam Penelitian Ilmu Hukum. *Era Hukum*. Vol. 8 No. 1.

Praningrum, Dyah Hapsari. 2020. Keabsahan Ruislag Barang Milik Daerah dengan Tanah Milik Yayasan. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 5 No. 1.

Subekti, Rahayu. 2016. Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Yudisia*, Vol. 5 No.2.

