

**TUKAR MENUKAR (*RUILSLAG*) TANAH ASET  
PEMERINTAH DAERAH  
(Studi Kasus PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai  
Makmur dengan Pemerintah Kabupaten Blitar)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk  
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

**RATNA PERMATASARI**  
**NIM. 10192540/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2014**

## ABSTRACT

The speed of development at business and public service centres in Blitar regency has impacted on strategically needed location. One of the above needs can be fulfilled through exchange process or *ruislag*. This took place in the building process of a palm oil factory, the building process of housings for civil servants, army/ police and private housing compounds on the land owned by the local government of Blitar regency. The main problem of this research was that the unfinished *ruislah*. Based on the above background, the research is aimed at knowing 1) the policy of *ruislag* in managing the asset in Blitar regency; 2) the causes of constraints of *ruislag* between the local government of Blitar Regency and PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur se as well as the coordination of various parties in finishing the *ruislag* process.

The method used was qualitative using the case study approach. The data collecting technique was done through interviews, observations and document studies. The technique of qualitative data analysis was used. The steps of analysis started from data selection, organization of data explanation and conclusion to answer the research questions.

The results showed that 1) the policy of *ruislag* in managing the asset of the local government of Blitar regency as written in the Regional Regulation of Blitar Regency Number 8, 2009 on The Management of Belongings suit the The government regulation No.6, 2009 on the management of regional belongings and followed by the regulation of home minister no 17. 2007 on technical guidance on managing the regional belongings. The *ruislag* in Blitar regency was done by following the main principle in *ruislag*; that is having balanced profit, giving profit to the local government, possessing a written permission from Blitar Regent, obtaining the agreement from the Regional House of Representatives of Blitar ,and fulfilling the existing stipulation related to right and duty of each party as witten in the agreement of *ruislag*.); 2) the hindrance of *ruislag* process among the local government of Blitar, PT Sawit Arum Madani and PT Bina Peri Permai Makmur was due to wrong procedures 3) the coordination of the related parties in solving the *ruislag* process was done by coordination meetings. The coordination of *ruislag* process between the regional Government of Blitar and PT Sawit Arum Madani was done by involving people from Kembangarum village, evaluaiom team on land price, and team of empowerment and utilization of regional asset of Blitar Regency, team of valuation on property and land of Blitar Regency. The coordination of *ruislag* process between the Local Government of Blitar regency and PT Bina Peri Permai Makmur was involving the specific committee (*Pansus*) of Blitar Regional House of Representatives.

**Key words** : *ruislag, regional asset of land, coordination.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Batasan Penelitian .....	11
D. Tujuan Penelitian .....	11
E. Manfaat Penelitian.....	12
F. Keaslian Penelitian .....	12
BAB II. KERANGKA TEORETIS DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	15
A. Kerangka Teoretis .....	15
1. Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Daerah .....	15
2. Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) Tanah Aset Pemerintah Daerah.....	21
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	29
B. Kerangka Pemikiran .....	32
BAB III. METODE PENELITIAN .....	36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Lokasi Penelitian .....	37
C. Penetapan Informan.....	38
D. Jenis dan Sumber Data .....	39
E. Teknik Pengumpulan Data .....	40
1. Wawancara .....	40
2. Observasi .....	41
3. Studi Dokumen .....	41
F. Analisis Data.....	41
BAB IV. PROFIL BLITAR DAN DINAMIKA PERMASALAHAN TUKAR MENUKAR ( <i>RUILSLAG</i> ) DI KABUPATEN BLITAR .....	45
A. Profil Kabupaten Blitar .....	45
B. Profil Kecamatan Sutojayan dan Kecamatan Ponggok.....	49

C. Dinamika Permasalahan Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) di Kabupaten Blitar.....	58
<b>BAB V. TUKAR MENUKAR (<i>RUILSLAG</i>) TANAH ASET PEMERINTAH KABUPATEN BLITAR DENGAN PT SAWIT ARUM MADANI DAN PT BINA PERI PERMAI MAKMUR.....</b>	<b>61</b>
A. Kebijakan Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) yang berlaku dalam Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Blitar .....	61
B. Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) Tanah Aset Pemerintah Daerah di Kabupaten Blitar .....	73
1. Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani .....	73
a. Profil PT Sawit Arum Madani .....	73
b. Proses Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ).....	74
c. Permasalahan Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) .....	77
2. Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Bina Peri Permai Makmur.....	82
a. Profil PT Bina Peri Permai Makmur.....	82
b. Proses Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ).....	84
c. Permasalahan Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) .....	89
C. Penyebab Terhambatnya Proses Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ) Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur .....	93
1. Tinjauan Prosedural Mengacu pada PMDN Nomor 17 Tahun 2007 & PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1999.....	93
a. Tahapan yang Tidak Sesuai atau Berada di Luar Prosedur .....	95
b. Proses yang belum dijalankan.....	100
2. Koordinasi Para Pihak Dalam Penyelesaian Tukar Menukar ( <i>Ruilslag</i> ).....	102
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>114</b>
A. Kesimpulan .....	114
B. Saran.....	115

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN  
RIWAYAT HIDUP PENULIS

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan ekonomi masyarakat dan daerah, berdampak pada kebutuhan akan tanah yang strategis untuk pusat bisnis dan tempat pelayanan kepada masyarakat. Kebutuhan akan tanah yang strategis inilah yang salah satunya dipenuhi melalui proses tukar menukar (*ruilslag*). Tukar menukar (*ruilslag*) merupakan proses yang cukup rumit dan rawan konflik. Rumit karena berkaitan dengan prosedur dan mekanismenya yang harus cermat serta rawan konflik berkaitan dengan kepentingan masing-masing pihak yang benar-benar harus diperhatikan.

Persoalan yang sering muncul antara lain selisih nilai tanah yang terlalu tinggi, prosedur yang rumit dan memakan waktu yang lama serta berbagai pembiayaan yang muncul. Banyak kasus yang kemudian muncul dimana proses tukar menukar (*ruilslag*) yang bermasalah akhirnya berujung pada kerugian negara dan proses pengembalian yang berlarut-larut pun harus dilakukan karena prosedur tukar menukar (*ruilslag*) yang dinilai tidak transparan dan sudah diintervensi oleh oknum-oknum yang ingin mencari keuntungan.<sup>1</sup>

Tukar menukar (*ruilslag*) merupakan suatu proses yang harus dilakukan secara hati-hati. Hal ini berkaitan dengan manajemen atau

---

<sup>1</sup>[http://scraperone.com/koran/suaramerdeka\\_20130829.pdf](http://scraperone.com/koran/suaramerdeka_20130829.pdf) Kasus Ruilslag Tanah Nyatnyono, diakses tanggal 2 Januari 2013 Pukul 19.30.

pengelolaan aset pemerintah daerah. Berbagai permasalahan lain di bidang pengelolaan aset pemerintah daerah seperti pemanfaatan aset oleh pihak lain yang tidak mengikuti prosedur, tukar menukar aset pemerintah daerah yang cenderung merugikan negara, pencatatan aset yang tidak tertib dan konflik kepentingan dalam pemanfaatan aset negara.<sup>2</sup> Oleh karena itu, pengaturan terhadap aset pemerintah daerah yang meliputi perolehan, pelepasan, maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya merupakan hal yang sangat penting dan sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.<sup>3</sup>

Kasus tukar menukar (*ruislag*) tanah aset pemerintah daerah di Kabupaten Blitar yang saat ini masih berlangsung dan belum terselesaikan adalah tukar menukar (*ruislag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur. Dalam kasus tukar menukar (*ruislag*) PT Sawit Arum Madani, selama hampir 4 tahun telah mengajukan permohonan kepada Pemerintah Kabupaten Blitar untuk melaksanakan tukar menukar (*ruislag*) tanah yang akan dipakai untuk pembangunan pabrik pengolahan kelapa sawit. Selama ini, PT Sawit Arum Madani yang mengelola perkebunan kelapa sawit seluas ±7000 Ha, belum bisa melakukan pengolahan secara mandiri karena belum memiliki pabrik pengolahan sendiri. Permohonan pembangunan pabrik ini diajukan oleh PT Sawit Arum Madani sebagai salah satu bentuk efisiensi biaya

---

<sup>2</sup><http://antikorupsi.org/en/content/persoalan-sekitar-barang-milik-negara>, diakses 2 Januari 2013 pukul 20.00.

<sup>3</sup>Peraturan Pemerintah ini mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*.

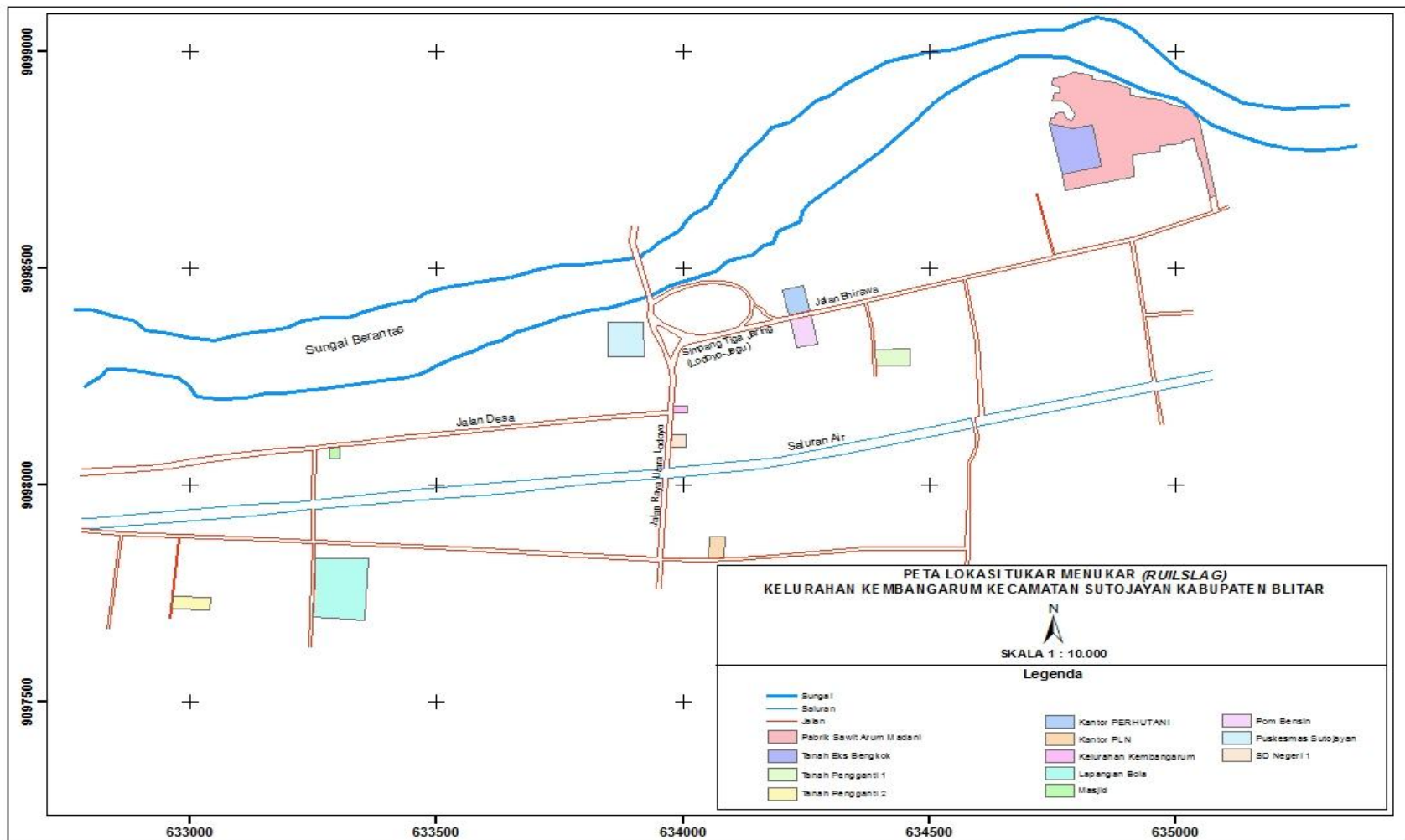
produksi agar tidak lagi harus tergantung pada pabrik pengolahan kelapa sawit yang lain.<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan pabrik adalah seluas  $\pm 4,7669$  Ha yang terdiri dari tanah milik masyarakat dan tanah eks bengkok. Sampai saat ini tanah yang sudah diperoleh seluas  $\pm 4,1773$  Ha melalui ganti rugi tanah milik masyarakat, sedangkan yang belum diperoleh adalah tanah milik Pemerintah Kabupaten Blitar sehingga dimohonkan tukar menukar (*ruilslag*). Pelepasan hak atas tanah yang ditempuh melalui tukar menukar (*ruilslag*) dengan cara menyediakan tanah pengganti. Tanah eks bengkok yang dimohonkan untuk tukar menukar (*ruilslag*) berlokasi di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Sutojayan Kabupaten Blitar seluas  $\pm 7070$  M<sup>2</sup>, sedangkan tanah penggantinya seluas  $\pm 7073$  M<sup>2</sup> yang letaknya masih dalam satu kelurahan.<sup>5</sup> Lokasi obyek tukar menukar (*ruilslag*) di Kelurahan Kembangarum dapat dilihat pada gambar 1 berikut ini:

---

<sup>4</sup> Rizal Mualifin, *Wawancara*, Direktur PT Sawit Arum Madani, tanggal 27 Agustus 2013

<sup>5</sup> *Ibid*



Gambar 1. Lokasi Tukar Menukar (Ruilslag) di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Sutojayan Kabupaten Blitar



Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2006 tentang Pembentukan, Penghapusan, Penggabungan Desa dan Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan, desa dapat diubah atau disesuaikan statusnya menjadi kelurahan berdasarkan prakarsa pemerintah desa bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dengan memperhatikan aspirasi masyarakat setempat. Tanah yang dimohonkan untuk pembangunan pabrik kelapa sawit di Kelurahan Kembangarum sebagian merupakan tanah eks bengkok. Tanah eks bengkok adalah bekas tanah milik desa yang diperuntukkan bagi pejabat desa terutama lurah, yang hasilnya dianggap sebagai “gaji” selama mereka menduduki jabatan itu.<sup>6</sup> Menurut pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2006, seluruh kekayaan dan sumber-sumber pendapatan desa menjadi kekayaan daerah. Hal ini mengakibatkan perubahan status tanah eks bengkok di Kelurahan Kembangarum menjadi tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar. Akibat hukum dari perubahan status ini menjadikan berubah pula status kekayaan desa akan dikuasai dan dikelola oleh daerah, namun peruntukannya tetap untuk kepentingan kegiatan kelurahan.<sup>7</sup>

Sebagai daerah otonom yang memerintah, mengatur, dan mengurus diri sendiri, pemerintah daerah berhak membuat peraturan tingkat daerah

---

<sup>6</sup> J. Sembiring, *Tanah Negara*, (Yogyakarta :STPN Press, 2004), hlm.40.

<sup>7</sup>Susilo Wardani dan Dhany Ratnasari, “Pelaksanaan Pelepasan Tanah Pemda Eks Banda Desa dan penyelesaiannya Di Kelurahan Purwanegara Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas”, *Jurnal Kosmik Hukum*, Nomor 1 Volume 7 (Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2007), hlm.1.

sebagai peraturan perundang-undangan tingkat daerah.<sup>8</sup> Dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2004 tentang Kelurahan serta peraturan pelaksanaan lainnya, memicu adanya otonomi penuh kepada pemerintah kabupaten atau kota untuk menjalankan rumah tangganya sendiri terutama dalam rangka mencari sumber pendapatan daerah. Sumber-sumber pendapatan daerah salah satunya berasal dari aset daerah yaitu tanah eks bengkok yang bisa dikelola dan dimanfaatkan secara maksimal.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Sedangkan menurut ketentuan PMDN Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, tanah aset pemerintah daerah yang berasal dari tanah eks bengkok dapat dilepaskan untuk kepentingan swasta. Hal ini menimbulkan perbedaan penafsiran dari Pemerintah Kabupaten Blitar mengenai tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar di Kelurahan Kembangarum yang sebelumnya merupakan tanah kekayaan desa.

Lain halnya terhadap kasus tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Bina Peri Permai Makmur.

---

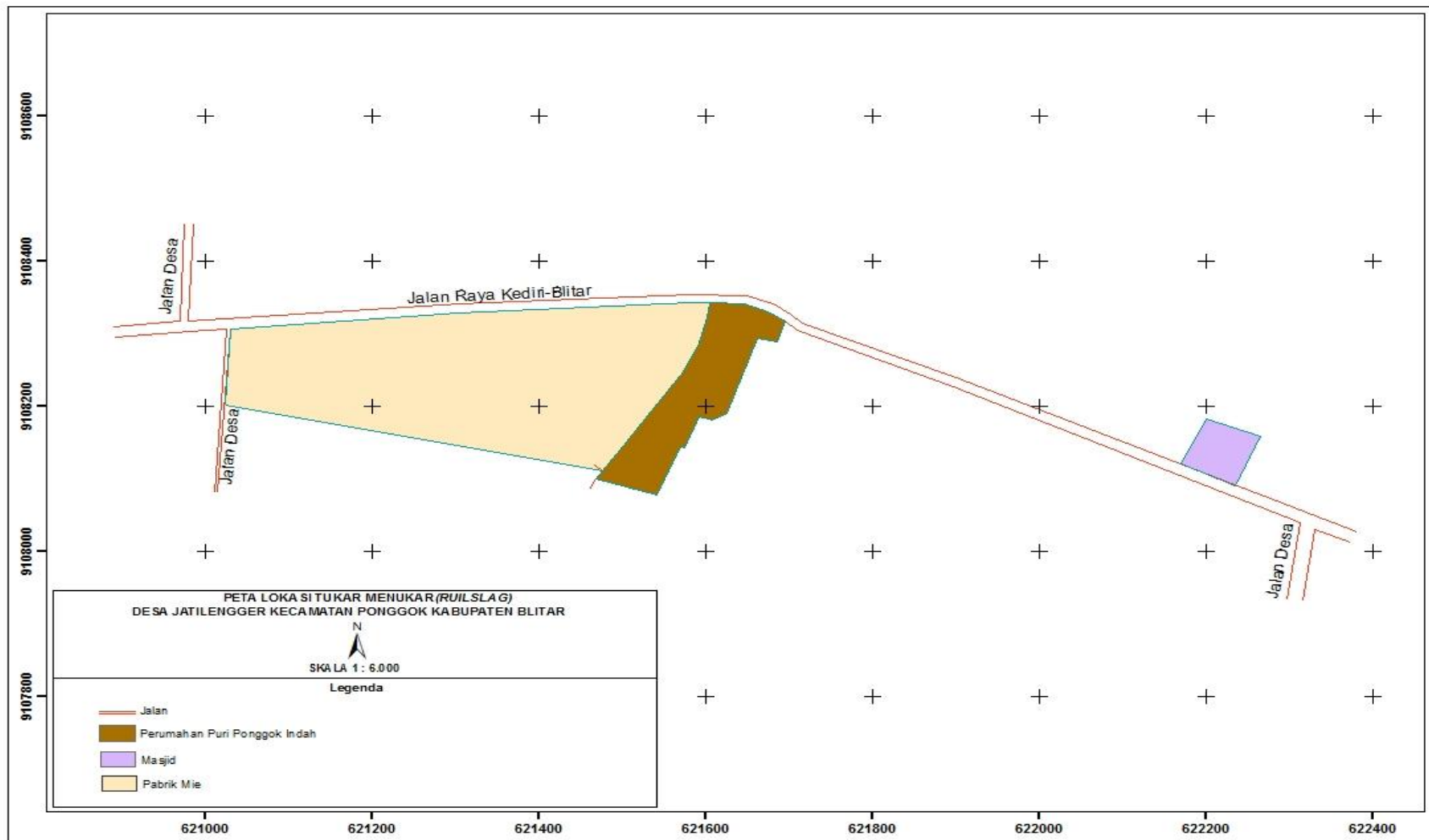
<sup>8</sup>Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, (Yogyakarta : Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, 2004), hlm.60.

<sup>9</sup>J. Sembiring, "Pengelolaan Tanah Kas Desa", dalam *Widya Bhumi*, Nomor 16 Tahun 5 (Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2004), hlm. 40.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, PT Bina Peri Permai Makmur pada Tahun 2007 melakukan perjanjian kerjasama *MoU* dengan Pemerintah Kabupaten Blitar untuk pembangunan perumahan PNS, TNI/Polri dan Swasta melalui pelepasan hak atas tanah aset pemerintah daerah dengan cara ganti rugi berupa uang.<sup>10</sup> Pelepasan tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar untuk perumahan PNS, TNI/Polri dan Swasta dinyatakan menyalahi prosedur oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) sehingga diindikasikan merugikan negara. Obyek kerjasama tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar tersebut telah bersertipikat dengan status Hak Pakai Nomor 08 seluas 15.300 M<sup>2</sup> dan Nomor 09 seluas 5.565 M<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kabupaten Blitar yang terletak di Desa Jatilengger Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar. Lokasi tukar menukar (*ruilslag*) di Desa Jatilengger dapat dilihat pada gambar 2 berikut ini:

---

<sup>10</sup> Edi Widodo, *Wawancara*, Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Blitar, Tanggal 19 Februari 2014.



Gambar 2. Lokasi Tukar Menukar (*Ruilslag*) di Desa Jatilengger Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar

Pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) rentan terjadi penyalahgunaan kewenangan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas pengelolaan tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar, diperlukan dukungan dasar-dasar penguasaan yang sah baik dalam perolehannya, pelepasan maupun dalam perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Menurut Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-1448 Tahun 1996 tentang masalah *ruilslag* tanah-tanah instansi pemerintah :

Mengingat pada akhir-akhir ini semakin banyak dilakukan penghapusan tanah/aset instansi pemerintah, baik yang ditempuh melalui pelepasan maupun secara tukar menukar (*ruilslag*), dan tukar-menukar lazimnya dilakukan dengan *developer* swasta/perorangan, maka untuk menghindari timbulnya kerawanan, perlu diikuti prosedur yang jelas serta pengamanan seperlunya.

Permohonan usulan tukar menukar (*ruilslag*) tanah eks bengkok yang diajukan oleh PT Sawit Arum Madani terhitung mulai tahun 2010 dan sampai penulisan skripsi ini dilakukan prosesnya masih berlangsung. Begitu pula yang terjadi pada proses tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Bina Peri Permai Makmur, terhitung mulai tahun 2007 dan sampai penulisan skripsi ini dilakukan prosesnya masih berlangsung dalam tahap penyelesaian masalah.

Hal inilah yang menjadi isu sentral penelitian ini, mengapa tukar menukar (*ruilslag*) belum dapat diselesaikan. Apabila tukar menukar (*ruilslag*) tidak segera diselesaikan akan menimbulkan permasalahan semakin kompleks dan dikhawatirkan merugikan negara akibat penyalahgunaan kewenangan serta dapat menghambat proses pembangunan pabrik kelapa sawit yang berdampak pada kerugian finansial bagi pihak PT

Sawit Arum Madani dan kepentingan pemerintah daerah dalam rangka pengoptimalan barang milik daerah melalui tukar menukar (*ruilslag*).

Hal ini menarik perhatian penulis untuk meneliti permasalahan kedua kasus tersebut. Penelitian ini penting untuk dilakukan agar dapat menambah informasi dan menjadi masukan bagi pihak yang berkaitan dalam upaya penyelesaian tukar menukar (*ruilslag*). Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan judul: **Tukar Menukar (*Ruilslag*) Tanah Aset Pemerintah Daerah (Studi Kasus PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur dengan Pemerintah Kabupaten Blitar).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti merumuskan masalah dalam tiga pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Bagaimana kebijakan tukar menukar (*ruilslag*) yang berlaku dalam pengelolaan tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar?
2. Apa penyebab terhambatnya proses tukar menukar (*ruilslag*) antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur?
3. Bagaimana koordinasi antara berbagai pihak yang terkait dalam penyelesaian proses tukar menukar (*ruilslag*)?

### **C. Batasan Penelitian**

1. Penelitian dilakukan terhadap pelaksanaan tukar menukar (*ruilslag*) di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Sutojayan dan Desa Jatilengger Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar.
2. Penelitian dalam rangka mengetahui penyebab terhambatnya proses tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dibatasi dari Tahun 2010 s/d 2013. Sedangkan proses tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Bina Peri Permai Makmur dibatasi dari Tahun 2007 s/d 2013.

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. kebijakan tukar menukar (*ruilslag*) yang berlaku dalam pengelolaan tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar;
2. penyebab terhambatnya proses tukar menukar (*ruilslag*) antara PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur dengan Pemerintah Kabupaten Blitar;
3. koordinasi antara berbagai pihak yang terkait dalam penyelesaian proses tukar menukar (*ruilslag*).

#### **E. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat praktis penelitian ini adalah sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang berwenang untuk menentukan kebijakan dalam penyelesaian tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur di Kabupaten Blitar;
2. Manfaat teoretis dari penelitian ini adalah untuk menambah khasanah pengetahuan dan wawasan penulis tentang proses tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur yang sangat berguna ketika penulis kembali ke kantor dalam mengemban tugas di daerah.

#### **F. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan terhadap karya ilmiah yang berkaitan dengan tulisan ini, sejauh yang diketahui terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Perbandingan penelitian tersebut dapat dilihat pada tabel 1 berikut ini:



Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3
1.	<p>a. Himmellena Napitupulu</p> <p>b. 2005</p> <p>c. Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Tukar Menukar (<i>Ruilslag</i>) atas Tanah Hak Pakai Instansi Pemerintah.</p> <p>d. Kota Medan Provinsi Sumatra Utara</p>	<p>a. Untuk mengetahui pengaturan dan kajian hukum terhadap perjanjian tukar menukar (<i>ruilslag</i>) atas tanah hak pakai instansi pemerintah.</p> <p>b. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sekalipun <i>right of disposal</i> Hak Pakai khusus tersebut bukan merupakan obyek yang dapat dialihkan kepada pihak lain melalui perjanjian tukar menukar (<i>ruilslag</i>). Pengajuan permohonan Hak Pakai selama dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas, justru diajukan setelah diterbitkan ijin melaksanakan tukar menukar (<i>ruilslag</i>) dari Menteri Keuangan sebagai pejabat yang berwenang, sehingga tujuan Hak Pakai adalah untuk menjadi dasar mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain atau menjadi bukti kepada pihak lain bagi kenyamanan melakukan tukar menukar (<i>ruilslag</i>). Oleh karena itu diperlukan ketentuan yang tegas mengenai pemberian Hak Pakai atas tanah instansi Pemerintah untuk jangka waktu selama dipergunakan bagi keperluan dinas, seperti adanya persyaratan pengajuan proposal pemanfaatan tanah ke depan, serta larangan untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain tanpa ijin Pejabat yang berwenang.</p>
2.	<p>a. Ahmad Fatoni</p> <p>b. 2007</p> <p>c. Kajian Keuntungan dan Kerugian Komparatif Berbagai Bentuk Pengelolaan Tanah-Tanah Kas Desa di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah (Studi Di desa Jonggrangan dan Desa Karang).</p> <p>d. Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah.</p>	<p>a. Untuk mengkaji secara deskriptif keuntungan dan kerugian komparatif dari aspek nilai tanah atas berbagai bentuk pengelolaan tanah-tanah kas desa yang diterapkan di Kabupaten Klaten.</p> <p>b. Bentuk pengelolaan dengan cara tukar menukar tanah kas desa (<i>ruilslag</i>) dengan mendapatkan keuntungan berupa tanah pengganti yang lebih luas ternyata tidak menguntungkan bagi pihak desa, karena nilai tanah bekas tukar menukar lebih tinggi dibandingkan dengan tanah pengganti, selain itu kondisi tanah pengganti (Desa Jonggrangan) kurang produktif dan letaknya di luar Kecamatan Klaten Utara sehingga tanah kas desa tersebut tidak dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan desa, tetapi di Desa Karang ada yang menguntungkan yaitu mendapat tanah pengganti yang lebih strategis dan kondisi tanah pengganti produktif tetapi nilai tanahnya rendah dibandingkan dengan tanah bekas kas desa tersebut.</p>

Tabel 1 (Sambungan)

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3
3.	a. Ana Widanarti b. 2010 c. Perolehan Tanah "Titisara" Untuk Penyediaan Kavling Siap Bangun Melalui Tukar Guling Di Desa Jungjang Wetan Kecamatan Arjawinangun Kabupaten Cirebon. d. Desa Jungjang Wetan Kecamatan Arjawinangun Kabupaten Cirebon	a. Untuk mengetahui proses perolehan tanah "titisara" melalui tukar guling dan untuk mengetahui pelaksanaan tukar guling apabila ada salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, dan upaya yang dilakukan agar tujuan dari pembukaan kavling siap bangun dapat tercapai. b. Proses tukar guling atas tanah "titisara" menyebabkan perubahan status tanah "titisara", maka setiap terjadi perubahan terhadap status tanah tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hambatan dari proses tukar guling ini adalah belum disertipikatkannya tanah pengganti untuk tanah desa milik Desa Jungjang Wetan. Belum disertipikatkannya tanah desa tersebut, membawa kerugian yang besar bagi pihak desa yaitu inventarisir atas Tanah Kas Desa. Kerugian tidak hanya dialami oleh Pihak Desa Jungjang Wetan, tetapi juga dialami oleh pemohon (pihak pengembang), dalam hal pemberian sertipikat tanah kavling tersebut yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan, mengingat cara perolehannya dilakukan melalui tukar guling.

Penelitian ini akan mengkaji permasalahan terkait kebijakan tukar menukar (*ruilslag*) yang berlaku dalam pengelolaan tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dan penyebab terhambatnya proses tukar menukar (*ruilslag*) serta koordinasi antara berbagai pihak yang terkait dalam upaya penyelesaian proses tukar menukar (*ruilslag*) tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur di Kabupaten Blitar yang belum dibahas pada penelitian terdahulu.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Kebijakan tukar menukar (*ruilslag*) dalam pengelolaan tanah aset Pemerintah Kabupaten Blitar yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 8 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Tukar menukar (*ruilslag*) di Kabupaten Blitar dilaksanakan dengan memenuhi prinsip utama dalam proses tukar menukar yaitu: memiliki nilai tukar menukar yang seimbang; memberikan keuntungan kepada pihak Pemerintah Kabupaten Blitar; mendapatkan izin tertulis dari Bupati Blitar; memperoleh persetujuan DPRD Kabupaten Blitar; serta memenuhi ketentuan yang berlaku berkaitan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam surat perjanjian tukar menukar (*ruilslag*).
2. Terhambatnya proses tukar menukar (*ruilslag*) antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani dan PT Bina Peri Permai Makmur disebabkan oleh kesalahan prosedur dan kurangnya koordinasi. Dalam proses tukar menukar (*ruilslag*) antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani kesalahan prosedur terletak pada aspek pemanfaatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak

dimana proses administrasi tukar menukar (*ruislag*) belum memperoleh persetujuan DPRD Kabupaten Blitar. Sementara itu dalam proses tukar menukar (*ruislag*) antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Bina Peri Permai Makmur kesalahan prosedur sudah terjadi sejak awal dalam aspek kesepakatan dari *MoU* yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

3. Bentuk koordinasi antara pihak terkait dalam menyelesaikan proses tukar menukar (*ruislag*) dilakukan melalui rapat koordinasi. Dalam proses tukar menukar (*ruislag*) antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Sawit Arum Madani koordinasi dilakukan dengan melibatkan pihak kelurahan kembangarum, tim pemanfaatan dan pendayagunaan aset daerah Pemerintah Kabupaten Blitar, tim penilai harga tanah dan penilai barang Kabupaten Blitar dan DPRD Kabupaten Blitar. Sementara itu dalam proses tukar menukar (*ruislag*) antara Pemerintah Kabupaten Blitar dengan PT Bina Peri Permai Makmur koordinasi dilakukan dengan melibatkan tim Panitia Khusus (Pansus) DPRD Kabupaten Blitar.

## **B. Saran**

1. Perlu dilakukan identifikasi dan kalkulasi yang lebih detail sebelum dilakukan proses tukar menukar (*ruislag*). Proses ini dapat dilakukan dengan cara melibatkan penilai independen untuk membantu

menentukan nilai tukar menukar (*ruilslag*) yang wajar dan tidak merugikan negara.

2. Menciptakan koordinasi yang lebih intensif antara pihak yang terlibat dalam proses tukar menukar (*ruilslag*) untuk mengantisipasi ketidaksesuaian prosedur atau penyalahgunaan kewenangan. Dalam hal ini masing-masing pihak diupayakan memenuhi perannya secara konsisten yaitu: pihak DPRD melakukan pengawasan; pihak Pemerintah Kabupaten Blitar melakukan pengoptimalan barang milik daerah; pihak perusahaan menjadi mitra yang kooperatif.

## DAFTAR PUSTAKA

- Creswell, John W. 2003. *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Keempat. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Habib, Soleh dan Heru Rochmansjah. 2010. *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah*. Bandung: Fokus Media.
- Kantaprawira, Rusadi. 2000. *Pengaruh Pemerintah yang Baik dan Dipercaya terhadap Percepatan Implementasi Inovasi dan Pembaruan (Innovation And Adventure) dalam Otonomi Daerah, Jurnal Magister Hukum, Nomor 4 Volume 2*. Yogyakarta: Program Pasca Sarjana Magister Hukum UII
- Manan, Bagir. 2004. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII
- Moleong, Lexy J. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Nugroho, Aristiono 2012. *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: STPN
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Sarjita. 2003. Ruislag Tanah dan Bangunan Milik/Kekayaan Pemerintah dan Pemerintah daerah, *Jurnal Widya Bhumi, Nomor 10 Tahun 4*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Sarjita dan Petric Adlay AE. Ekel. 2003. *Prosedur Pelaksanaan Ruislag Barang Milik/Kekayaan Negara dan Pemerintah daerah (Studi Kasus pelaksanaan Ruislag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara)*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Sarjita. 2003. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Keppres 34 Tahun 2003)*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta
- Sembiring. J. 2004. *Tanah Negara*. Yogyakarta : STPN Press

- Sitorus, Oloan dan Darwinsyah Minin. 2006. *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum (Panduan Dasar Menuntaskan Skripsi, Tesis, dan Disertasi)*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Soedarsono. 1991. *Pengawasan Lalu Lintas Barang Milik/yang dikuasai Negara dan Daerah*. Jakarta: Karisma Indonesia
- Soetrisno. D. 2004. *Petunjuk Praktis Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Subarsono. 2010. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Sudjito, dkk. 2012. *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka
- Sugiyono. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta
- Sumardjono, Maria S.W. 2007. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas
- Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Tim Redaksi Fokusmedia. 2008. *Tata Cara Pelaksanaan Pengelolaan Barang Milik Negara*. Bandung: Fokus Media
- Tim Redaksi Fokusmedia. 2011. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*. Bandung: Fokus Media
- Wardani, Susilo dan Dhany Ratnasari. 2007. *Pelaksanaan Pelepasan Tanah Pemda Eks Banda Desa dan penyelsaiannya Di Kelurahan Purwanegara Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas, Jurnal Kosmik Hukum, Nomor 1 Volume 7*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Anonim. 2013. Kasus Ruilslag Tanah Nyatnyono. [http://scrapone.com/koran/suaramerdeka\\_20130829.pdf](http://scrapone.com/koran/suaramerdeka_20130829.pdf), diakses tanggal 2 Januari 2013 pukul 19.30.
- Anonim. 2012. Persoalan Sekitar Barang Milik Negara. <http://antikorupsi.org/en/content/persoalan-sekitar-barang-milik-negara> 2 Januari 2013 pukul 20.00.
- Anonim. 2013. Tukar Guling Perspektif Fikih Dan Hukum Positif. [http://id.wiktionary.org/wiki/tukar\\_guling](http://id.wiktionary.org/wiki/tukar_guling), diakses tanggal 26 Desember 2013 pukul 16.00.

### **Peraturan Perundang-undangan:**

Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara*, UU Nomor 1 Tahun 2004, LN Nomor 5 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pemerintah Daerah*, UU Nomor 32 Tahun 2004, LN Nomor 125 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas*, PP No. 40 Tahun 1996

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Kelurahan*, PP No. 73 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*, PP No. 6 Tahun 2006.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*, PP No. 38 Tahun 2008.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KPBN No. 3 Tahun 1997.

Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pembentukan, Penghapusan, Penggabungan Desa dan Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan*, PMDN No. 28 Tahun 2006.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*, PMDN No. 4 Tahun 2007.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah*, PMDN No. 17 Tahun 2007.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*, Perkaban No. 1 Tahun 2010

\_\_\_\_\_, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Perkaban No. 2 Tahun 2013