

SENGKETA PERSETUJUAN TUKAR - MENUKAR BIDANG TANAH
(Studi Kasus: Surat Keputusan (SK) Bupati Badung Nomor:
2200/01/HK/2008 tentang Persetujuan Tukar Menukar Tanah Inventaris
Pemerintah Kabupaten Badung Dengan Tanah Milik Perorangan Atas Nama
Harijanto Karjadi)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan Pada Program Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

MUHAMAD RIZKY ADITYA WIGUNA

NIT. 21303751

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

This study was motivated by the complexity of land disputes arising from a land exchange agreement between the Badung Regency Government and Harijanto Karjadi, as stipulated in Badung Regent Decree No. 2200/01/HK/2008. The main issues raised are the legal validity of the exchange without a deed from the Land Deed Official (PPAT), the factors that triggered the dispute, and the effectiveness of the non-litigation dispute resolution mechanism. The objectives of this study are to analyze the suitability of the mechanism and legal validity of the exchange agreement with applicable laws and regulations, identify the causes of disputes, and evaluate the dispute resolution process through mediation at the Badung Regency Land Office.

The research method used is descriptive qualitative with an empirical legal approach. Data collection was conducted through literature review, document analysis, and in-depth interviews with relevant parties. The collected data was then analyzed qualitatively to explain the issues based on applicable regulations and field facts.

The results of the study show that the implementation of the exchange based on the Badung Regent's Decree does not fully meet the formal and material requirements for the transfer of land rights, which then becomes the main cause of the dispute. The land owned by Harijanto Karjadi has been utilized by the Badung Regency Government without the completion of a legal transfer of rights process. The conclusion of this study is that although the initial agreement has a legal basis, non-compliance with formal procedures triggers disputes. The dispute was resolved through a small-scale land acquisition mechanism with compensation in the form of money to Harijanto Karjadi. It is recommended that every agreement on the transfer of land rights, including land swaps, be conducted with a comprehensive review of material and formal legal aspects to prevent future disputes, and that mediation be optimized as an effective solution.

Keywords: Land Swap, Land Dispute, Resolution, Legal Validity, Mediation, Compensation

3. Bapak Dr. Rofiq Laksamana, S.H., M.Eng.Sc. selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih banyak atas kebijaksanaannya, segala ilmu, arahan, saran dan kritik serta motivasi dalam membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
4. Bapak Nur rahmanto, S.H., M.Eng. selaku Dosen Pembahas Seminar Proposal serta selaku Anggota Penguji Skripsi , terima kasih banyak atas kebijaksanaannya, segala ilmu, arahan, saran dan kritik serta motivasi dalam membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dan terjadi lebih baik lagi;
5. Ibu Mujiati, S.SiT., M.Si selaku Dosen Pembahas Seminar Hasil serta Ketua Penguji Skripsi, terima kasih banyak atas kebijaksanaannya, segala ilmu, arahan, saran dan kritik serta motivasi dalam membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dan terjadi lebih baik lagi;
6. Seluruh staf dan karyawan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

Kepada seluruh pihak yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam atas segala doa dan dukungan yang telah diberikan, sekaligus memohon maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kekurangan. Semoga segala kebaikan dan bantuan yang diberikan mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis juga berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat yang luas bagi berbagai pihak. Aamiin.

Yogyakarta, 16 Juli 2025

Penulis,

Muhamad Rizky Aditya Wiguna

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Keaslian Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Kerangka Teoretis.....	15
1. Tukar–Menukar	15
a. Konsep tukar-menukar bidang tanah	15
b. Dasar hukum tukar-menukar.....	15
c. Mekanisme tukar-menukar	18
2. Tukar-Menukar Sebagai Bentuk Peralihan Hak.	22
a. Pengertian peralihan hak dalam tukar-menukar.....	22
b. Syarat tukar-menukar.....	23
c. Tata cara tukar-menukar aset pemerintah daerah.....	25
3. Perjanjian Tukar-Menukar	33
a. Prestasi dalam perjanjian tukar-menukar	33

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya¹. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, salah satunya termasuk pada persetujuan tukar-menukar hak atas tanah.

Tukar-menukar hak atas tanah atau *ruislag* merupakan suatu perjanjian di mana adanya peralihan hak atas tanah diantara kedua belah pihak secara timbal balik mengikatkan diri untuk menyerahkan tanah, dengan kemungkinan adanya kewajiban tambahan bagi salah satu pihak, seperti pelaksanaan pekerjaan tertentu sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dengan tetap mengedepankan prinsip tanggung jawab dalam suatu perjanjian yang telah disepakati bersama². Mengenai pendaftaran tanah melalui peralihan hak atas tanah diatur pada peraturan yang berlaku.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1)³ tentang Pendaftaran

¹ Sesuai dengan filsafah dalam bahasa hukum latin "*Pacta Sunt Servanda*" yang memiliki arti perjanjian harus ditepati serta hukum perjanjian yang mengatur bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang bagi mereka, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

² Imam Kuswahyono, *Kontroversi Ruilslag: Perspektif Politik Hukum* (Universitas Brawijaya Press, 2019).

³ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah, salah satu peralihan hak atas tanah dalam pendaftaran tanah yaitu melalui proses perbuatan hukum perjanjian tukar-menukar.

Sebagaimana penjelasan pihak-pihak yang dapat terlibat dalam perjanjian tukar-menukar diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 64 ayat (2) tukar menukar barang milik negara dapat dilakukan dengan pihak: a) Pemerintah Daerah; b) Badan Usaha Milik Negara/Daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara; c) Swasta; atau d) Pemerintah Negara Lain. Adapun penjelasan yang dimaksud dengan “swasta” adalah pihak swasta, baik yang berbentuk badan hukum maupun perorangan.

Para pihak yang terlibat pada persetujuan tukar-menukar maka memiliki tujuan untuk pemindahtanganan utuk peralihan hak atas tanah dan diatur pada Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menjelaskan adanya perbuatan hukum pemindahtanganan barang milik negara/daerah tersebut dilakukan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan, atau disertakan sebagai modal pemerintah setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR)/Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).

Bahwa perbuatan tukar-menukar pemindahtanganan tersebut yang dilaksanakan berdasarkan SK Bupati Badung diselenggarakan dengan maksud menerapkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah daerah Pasal 14 ayat (1) menjelaskan urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk kabupaten/kota salah satunya dengan penyelenggaraan pendidikan⁴.

⁴ Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 menjelaskan Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi: a) perencanaan dan pengendalian pembangunan; b) perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang; c) penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat; d) penyediaan sarana dan prasarana umum; e) penanganan bidang Kesehatan; f) penyelenggaraan pendidikan; g) penanggulangan masalah sosial; h) pelayanan bidang ketenagakerjaan; i) fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah; j) pengendalian lingkungan hidup; k) pelayanan pertanahan; l) pelayanan kependudukan, dan catatan sipil; m) pelayanan administrasi umum pemerintahan; n) pelayanan administrasi umum pemerintahan; n) pelayanan administrasi

Tukar-menukar berdasarkan Surat Keputusan (SK) merupakan implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan bahwasannya dalam pembuatan akta tukar menukar dapat dilaksanakan oleh pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT.

Dalam penjelasan tukar-menukar yang dilaksanakan oleh pejabat pemerintah daerah melalui penerbitan persetujuan tukar-menukar melalui SK, sebagaimana diatur pada Pasal 82 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah membahas penghapusan aset daerah salah satunya dengan pemindahtanganan tukar-menukar dengan menerbitkan SK Gubernur/Bupati/Walikota.

Dalam persetujuan tukar menukar tanah melalui kesepakatan yang diterbitkan dalam SK harus memenuhi prestasi kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan syarat yang harus ditempuh dalam suatu kesepakatan yaitu; 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu pokok persoalan tertentu; 4) Suatu sebab yang tidak terlarang⁵.

Subjek hukum dalam syarat sahnya saling berkaitan diantara para pihak yang terkait didalam perjanjian yang telah disepakati, selain itu yang dimaksud dengan para pihak yaitu; a) Orang dengan orang; b) Orang dengan Badan hukum; atau; c) Badan hukum dengan badan hukum, yang harus dapat dipastikan bahwa para pihak adalah benar pemilik dari barang atau obyek lainnya yang akan diperjanjikan kemudian akan diserahkan sebagai objek dari tukar menukar⁶.

penanaman modal; o) penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya; dan p) urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

⁵ Selamat Lumban Gaol et al., "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan" 11, no. 1 (2020): 80–106.

⁶ H Anis dan Vicky F Taroreh, "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik," 2022, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view>.

Dalam menghindari sengketa pertanahan perjanjian tukar-menukar harus memiliki kepastian hukum agar terpenuhinya prestasi, sebagaimana yang diatur pada 1234 KUH Perdata pelaksanaan sesuatu yang telah diperjanjikan harus memenuhi prestasi, maka prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari: 1) Memberikan sesuatu; 2) Berbuat sesuatu; 3) Tidak berbuat sesuatu⁷. Sedangkan wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi, melakukan pelanggaran yang telah disepakati, adapun wanprestasi dari suatu perjanjian berupa: 1) Tidak memenuhi prestasi; 2) Tidak sempurna memenuhi prestasi; 3) Terlambat memenuhi prestasi⁸.

Mengatasi sengketa pertanahan, dalam penyelesaiannya dapat ditempuh dengan beberapa cara, salah satunya melalui mediasi, yang biasa ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah Kabupaten atau Kota masing-masing daerah atau juga dapat disebut dengan Kantor Pertanahan setempat⁹. Menyikapi kondisi pada ketidaksesuaian dalam persetujuan tukar-menukar tersebut, pihak Harijanto Karjadi mengambil tindakan pengajuan mediasi serta permohonan pemblokiran bidang tanah yang dimiliki kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai upaya penyelesaian sengketa perjanjian tukar-menukar.

Penyelesaian sengketa perjanjian pertanahan sebagaimana dijelaskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 ayat (11) mendefinisikan penyelesaian melalui mediasi sebagai proses perundingan yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai mediator yang

⁷ Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tdana Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98.

⁸ Muhammad Rivan Subarna et al., "Perkara Perjanjian Tukar Menukar Tanah Melalui Surat Pernyataan Jual Beli Tanah: Tinjauan Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA" 07, no. 1 (2025), <https://journalpedia.com/1/index.php/jhm>.

⁹ Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, dan Ashinta Sekar Bidari, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hospitality* 11, no. 1 (2022): 348, <https://stp-mataram.e-journal.id/JIH/article/view/1619/1290>.

memiliki tujuan untuk membantu dan mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa tanpa adanya pemaksaan¹⁰.

Menurut Maria S.W Soermardjono dalam M.Yazid Rizki¹¹ kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik dalam mengatasi hal tersebut maka diperlukan upaya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan baik secara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (diluar pengadilan) berupa negoisasi, konsiliasi, arbitrase, mediasi.

Secara umum bahwa dalam tukar-menukar harus dikuatkan dengan adanya akta tukar menukar, tetapi dalam penelitian ini perjanjian tukar-menukar antara Pemerintah Kabupaten Badung dengan Perorangan tertuang pada Surat Keputusan (SK) Bupati Badung. Dasar perjanjian tukar-menukar yang disepakati telah terbukti keabsahannya yang mana tercatat pada Surat Keputusan (SK) Bupati Badung Nomor: 2200/01/HK/2008 tentang Persetujuan Tukar Menukar Tanah Inventaris Pemerintah Daerah Kabupaten Badung dengan Tanah Milik Perorangan atas nama Harijanto Karjadi. Adapun maksud tukar-menukar yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Badung sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) UU nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, dengan mempertimbangkan untuk melaksanakan urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah salah satunya untuk penyelenggaraan pendidikan. Tetapi dalam perjanjian tukar-menukar tersebut mengalami sengketa dikarenakan peralihannya belum selesai namun tanah Harijanto Karjadi telah digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Badung oleh karena itu, dalam penyelesaian

¹⁰ Hartana dan Putu Darmika, "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 327–34.

¹¹ M.Yazid Arizki, Lalu Muhammad Wira; Rahman, Arief; Fathoni, "Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Di BPN Lombok)," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 3, no. 2 (2023).

sengketa pertanahan tersebut dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung .

Adapun runtutan waktu (*timeline*) terhadap kronologi permasalahan yang mengetahui kapan sengketa tersebut terjadi, runtutan waktu sengketa terjadi dimulai sebagai berikut:

1. 12 Maret 2008: Surat Keputusan Bupati Badung Nomor 2200/01/HK/2008 diterbitkan pada 12 Maret 2008 tentang Persetujuan Tukar Menukar Tanah Inventaris Pemerintah Kabupaten Badung Dengan Tanah Milik Perorangan Atas Nama Harijanto Karjadi., memutuskan: a) Menetapkan persetejuan tukar- menukar tanah milik perorangan atas nama Harijanto Karjadi untuk lokasi SD Inpres 2; b) Mencatat sebagai tanah inventaris Pemerintah Kabupaten Badung yang ditukarkan dengan tanah milik peorangan atas nama Harjianto Karjadi, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4568/Desa Kuta luas 4475m²; SHM Nomor 5841/Desa Kuta luas 1500m², dan SHM 9366/Desa Kuta luas 500m². c) Melepaskan hak dan inventaris Pemerintah Kabupaten Badung yaitu tanah yang berstatus Sertipikat Hak Pakai (SHP) 149/Desa Kuta 3965m².d) Keputusan ini berlaku pada tanggal ditetapkan.
2. 8 Februari 2023: Tentang pihak Harijanto Karjadi mengirimkan surat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Badung perihal permohonan pemblokiran bidang tanah yang dimiliki dan pengajuan mediasi yang diselenggarakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.
3. 15 Mei 2023: Menindaklanjuti surat permohonan tersebut, pihak Harijanto Karjadi menjelaskan bahwasannya telah mengalami kerugian atas pemanfaatan tanah yang dimana peralihan haknya belum selesai.

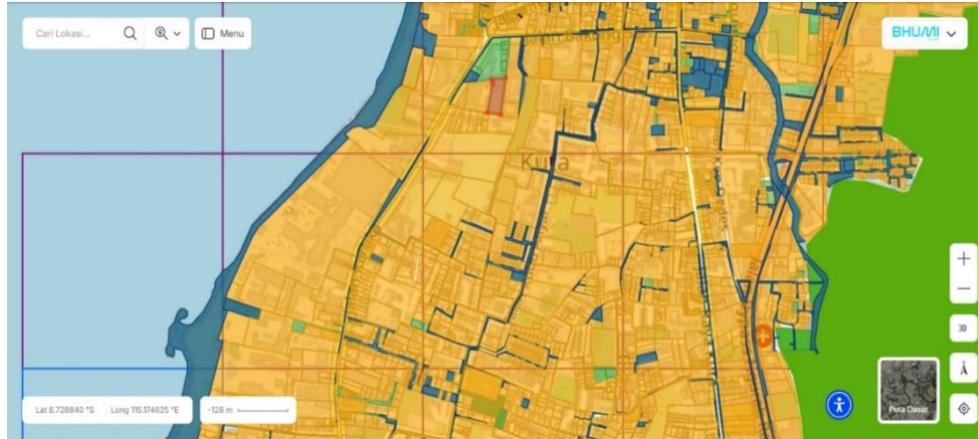
Penelitian mengenai pelaksanaan tukar-menukar berdasarkan Surat Keputusan (SK) Bupati Badung dan aspek-aspek terkaitnya sangat penting

untuk dilakukan. Peneliti menyimpulkan alasan yang mendasari perlunya penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang akan ditetapkan:

1. Penelitian ini diperlukan untuk mengkaji apakah pelaksanaan tukar-menukar yang dilakukan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Bupati Badung telah memenuhi keabsahan hukum secara sah materil dan sah dalam tata cara tukar-menukar dengan peraturan hukum yang berlaku. Dengan meneliti hal ini, kita dapat memastikan bahwa semua prosedur telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mengurangi resiko permasalahan di masa depan;
2. Penelitian ini diperlukan untuk menganalisis berbagai faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa dalam perjanjian tukar-menukar melalui Surat Keputusan (SK) Bupati Badung tersebut. Mengidentifikasi permasalahan yang terjadi sebagai bentuk evaluasi untuk mencegah permasalahan yang akan diterapkan pada masa mendatang. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan solusi yang efektif guna meningkatkan kepatuhan dan pelaksanaan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati;
3. Penelitian ini akan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa dalam perjanjian tukar-menukar tersebut, apakah melalui litigasi atau non litigasi dan untuk mengetahui cara penyelesaian yang efektif dan adil dalam menangani permasalahan perjanjian tukar-menukar tersebut, serta memperkuat hubungan antara pihak-pihak terkait.

Dengan melakukan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam pengelolaan dan pelaksanaan perjanjian tukar-menukar bidang tanah, sehingga setiap perjanjian tukar-menukar tidak hanya berlangsung secara jelas, tetapi juga sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk menggambarkan lokasi bidang tanah yang terkait

dengan persetujuan tukar menukar dalam penelitian akan disajikan pada gambar 1,2 dan 3 ini:



Gambar 1 Tangkapan Layar Peta Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali
Sumber: Peta Bhumi ATR/BPN Tahun 2025



Gambar 2 Tangkapan Layar Peta Bidang Tanah Hak Pemerintah Daerah Kabupaten Badung
Sumber: Peta Bhumi ATR/BPN Tahun 2025



Gambar 3 Tangkapan Layar Peta Bidang Tanah Hak Milik Harijanto Karjadi
Sumber: Peta Bhumi ATR/BPN Tahun 2025

Sesuai latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini akan menganalisis secara mendalam bagaimana keabsahan hukum tukar-menukar melalui SK Bupati Badung dan mengapa terjadinya sengketa dalam perjanjian tukar-menukar dan langkah apa yang dilalui dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut. Berbagai kondisi ini peneliti berminat untuk melakukan penelitian dengan judul **“SENGKETA PERSETUJUAN TUKAR MENUKAR BIDANG TANAH (Studi Kasus: Surat Keputusan (SK) Bupati Badung Nomor: 2200/01/HK/2008 tentang Persetujuan Tukar Menukar Tanah Inventaris Pemerintah Kabupaten Badung Dengan Tanah Milik Perorangan Atas Nama Harijanto Karjadi).**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah pelaksanaan tukar-menukar yang berdasarkan Surat Keputusan (SK) Bupati Badung telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
2. Mengapa terjadi sengketa dalam perjanjian tukar-menukar tersebut.
3. Bagaimana penyelesaian terhadap sengketa perjanjian dalam tukar-menukar tersebut.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Peneliti bertujuan untuk mengetahui:
 - 1) Keabsahan tukar-menukar yang berdasarkan dengan SK Pemerintah daerah setempat;
 - 2) Identifikasi penyebab sengketa perjanjian tukar menukar/*ruislag* hak atas tanah antara tanah hak milik perorangan dengan tanah inventaris/hak pakai milik Pemerintah Kabupaten Badung dan terjadinya sengketa pertanahan;
 - 3) Penyelesaian sengketa perjanjian tukar-menukar tanah melalui proses non litigasi (diluar pengadilan) yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Kabupaten Badung.

2. Manfaat Penelitian

- a. Kegunaan praktis, secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan hukum masukan dan saran tentang faktor-faktor tercapainya suatu perjanjian tukar-menukar melalui SK pemerintah daerah setempat dan penyelesaian sengketa dalam perjanjian melalui langkah yang diambil;
- b. Manfaat akademis, secara teoretis penulis berharap penelitian ini dapat memberikan sumbangsih terhadap perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam aspek hukum mengenai permasalahan pertanahan dan penyelesaiannya.

D. Keaslian Penelitian

Keaslian suatu penelitian diartikan sebagai aspek kebaruan dan keaslian yang ditunjukkan dari topik yang belum dibahas sebelumnya, serta pengembangan atau rancangan baru dari penelitian yang telah ada sebelumnya. Untuk menjamin keaslian tersebut, diperlukan kajian pustaka yang mendalam untuk mengidentifikasi celah penelitian yang belum diteliti selain hal tersebut, penting untuk menghindari plagiarisme dengan cara mengutip sumber-sumber secara akurat dan menyajikannya dengan pemahaman peneliti.

P.Made Dwi (2017)¹², penelitian ini membahas tukar-menukar barang (*ruislag*) tanah milik pemerintah daerah dengan perorangan yang berlandaskan keadilan dengan mengkaji kekuatan hukum perjanjian tukar-menukar barang yang dituangkan kedalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembarana dengan berfokus kepada nilai keadilan dalam tukar-menukar dan mensyaratkan untuk dibuatkan akta tukar-menukar. Selain itu, penelitian ini juga mengharuskan adanya perbuatan akta tukar-menukar karena didalam perbuatan pemerintah daerah tersebut memiliki potensi untuk dilakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena akibat kelalaian pemerintah daerah dalam melakukan tindakan hukum.

¹² Made Dewi Pranata, "Tukar Menukar Barang (Ruislag) Tanah Milik Pemerintah Daerah Dengan Perorangan Yang Berlandaskan Keadilan", 2017.

U. Rauta dkk., (2017)¹³ penelitian ini membahas tentang kontraktualisasi urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah yang merupakan praktik umum dalam lingkungan pemerintahan. Kontraktualisasi ini mencakup perjanjian tukar-menukar dengan pihak non-pemerintah yang melibatkan aset (tanah) di bawah penguasaan pemerintah (Barang Milik Daerah/BMD). Kelayakan tindakan pemerintah dalam melakukan perjanjian tukar-menukar BMD juga ditentukan oleh aspek kemanfaatan (*doelmatigheid*), disamping kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan (*rechtmatigheid*).

M. P. Shinta Hanaya dan S. I Made (2019)¹⁴ dalam penelitiannya membahas tentang terjadinya wanprestasi perjanjian tukar menukar hak milik atas tanah melalui perjanjian tukar-menukar. Dalam penelitiannya mengungkapkan bahwa adanya ketidakmampuan pihak pertama atau pihak kedua untuk menyerahkan tanah secara yuridis dapat berujung pada konsekuensi hukum yang tidak sesuai, dan pada penelitian ini menekankan pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) secara jelas yang mengatur dampak wanprestasi.

D.Sri Rezeki dkk.,(2023)¹⁵ dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peralihan hak atas tanah melalui perjanjian tukar-menukar yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pembuatan akta tukar-menukar di bawah tangan dan tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan merujuk pada proses tukar-menukar yang hanya dilaksanakan antara kedua belah pihak di depan kepala desa atau di kantor desa dengan kehadiran beberapa orang saksi, proses tukar-menukar

¹³ Umbu Rauta, Titon Slamet Kurnia, dan Arie Siswanto, "Telaah Teoretis Dan Yuridis Tukar Menukar Barang Milik Daerah Dengan Swasta," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 24, no. 2 (2017): 232–54, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss2.art4>.

¹⁴ Made Putri Shinta Dewi Hanaya dan I Made Sarjana, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar," *Journal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2019): 7, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52933>.

¹⁵ Adawiyah Rezeki, Dara Sri dan Nasution, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan," *Mediation : Journal Of Law* 2, no. 1 (2023): 20–30.

ini umumnya terjadi pada desa-desa terpencil yang masih kuat dengan asas hukum adat setempat.

I.Wardani dan R.Anggariani (2023)¹⁶ dalam penelitian ini membahas faktor yuridis dan non yuridis tukar-menukar tanah hak milik dengan tanah kas desa yang mempengaruhi timbulnya sengketa pada perjanjian tukar-menukar tersebut. Dengan adanya dua faktor tersebut maka menyebabkan pengurusan administrasi pertanahan terhambat begitu pula dengan jaminan kepastian hukum para pemegang hak atas tanah akan ikut terhambat. Untuk melihat perbedaan dengan peneliti sebelumnya dapat dilihat pada tabel 1:

Tabel 1 Peneliti Terdahulu

No	Peneliti Jenis (tahun) dan Judul Peneletian	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
1	Made Dwi Pernata, Tesis (2017), Penelitian yang berjudul Tukar Menukar Barang (<i>Ruislag</i>) Tanah Milik Pemerintah Daerah Dengan Perorangan Yang Berldanaskan Keadilan	Rumusan masalah: -Bagaimana kekuatan hukum perjanjian tukar menukar barang (<i>Ruislag</i>) yang dituangkan dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana dan apa akibat hukumnya? -Apakah perjanjian tukar menukar (<i>Ruislag</i>) tanah yang dituangkan dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Jembrana memenuhi nilai keadilan? Hasil penelitian: Pelaksanaan tukar menukar barang tersebut menimbulkan ketidakadilan antara pihak, khususnya pemilik sertipikat hak milik nomor: 2070 Tahun 1990 atas nama I Nyoman Sukra.	Menganalisis keabsahan hukum perjanjian tukar- menukar barang (<i>Ruislag</i>) atas tanah yang dituangkan dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Badung.

¹⁶ Isti Ary Wardani dan Reni Anggriani, "Faktor Terjadinya Sengketa Tukar Menukar Tanah Di Desa Teloyo Kabupaten Klaten," *Media of Law dan Sharia* 4, no. 3 (2023): 253–70.

No	Peneliti Jenis (tahun) dan Judul Peneletian	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
2	Umbu Rauta, Titon Slamet Kurnia, dan Arie Siswanto, Jurnal (2017) Penelitan ini berjudul Telaah teoretis dan yuridis tukar menukar barang milik dengan swasta	Rumusan masalah: -Apakah landasan teoretis yang memayungi tukar menukar BMD antara pemerintah daerah dengan pihak swasta? -Apakah kegiatan tukar menukar tersebut telah dipayungi oleh ketentuan perundang-undangan? Hasil Penelitian: -Kontrak pemerintah cenderung kurang akomodatif terhadap prinsip kebebasan berkontrak dibandingkan dengan kontrak umum. Hal ini mengakibatkan tingkat intervensi peraturan perundang- undangan menjadi lebih tinggi.	Mengidentifikasi apakah sudah sesuai aturan yang berlaku dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui tukar, dan menganalisis kesesuaian syarat material dan tata cara tukar menukar tanah pemerintah daerah dengan perorangan.
3	Made Putri Shinta Dewi Hanaya, I Made Sarjana, - Jurnal (2019). penelitian ini berjudul Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar- menukar	Rumusan masalah: -Apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam, peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian tukar menukar? -Bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian tukar menukar? Hasil Penelitian: -membahas kelalaian yang menyebabkan akibat hukum dalam kesepakatan yang merujuk pada Pasal 1234 KUHPerdara yang juga berlaku pada perjanjian tukar-menukar.	Penelitian ini menggaitkan peraturan KUHPerdara dalam melaksanakan persetujuan tukar- menukar agar mengetahui apakah persetujuan tersebut dikategorikan sengketa atau tidak.
4	Adawiyah, Rezeki Dara Sri dan Nasution, Jurnal (2023). Judul penelitian ini adalah	Hasil penelitian: -Tukar menukar yang tidak dilakukan di depan PPAT dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan yang hanya	Penelitian ini fokus membahas bagaimana kebasahan tukar- menukar bidang tanah berdasarkan akta non

No	Peneliti Jenis (tahun) dan Judul Penelitian	Hasil Penelitian	GAP/Novelti
	Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar-menukar.	dilakukan antara kedua belah pihak didepan kepala desa/di Kantor desa dan dihadiri oleh beberapa orang saksi, biasanya tukar menukar tersebut sering terjadi di desa terpencil dimana desa tersebut tidak memiliki kantor notaris.	akta PPAT melalui SK Bupati Badung.
5	Isti Ary Wardani dan Reni Anggriani, - Jurnal (2023). Judul penelitian ini adalah Faktor Terjadinya Sengketa Tukar-menukar Tanah di Desa Teloyo Kabupaten Klaten.	Hasil penelitian: -Membahas sengketa pertanahan yang muncul akibat proses peralihan tanah yang belum selesai di mana salah satu pihak masih mengklaim haknya, kurangnya regulasi dalam pelaksanaan tukar menukar tanah berdampak pada penguasaan dan kepemilikan yang menyebabkan konflik pertanahan berujung pada perkara di Pengadilan Negeri.	Penelitian ini membahas tentang persejuaan tukar-menukar antara kepemilikan hak milik perorangan dengan tanah inventaris Pemerintah Badung yang didalamnya terdapat sengketa dan bagaimana sengketa tersebut terjadi.

Sumber: Pengolahan Data Oleh peneliti, 2025.

Penelitian ini memiliki perspektif dan tujuan pembahasan yang berbeda serta lokasi penelitian dari penelitian sebelumnya, yang berfokus pada pembahasan bagaimana keabsahan persetejuaan tersebut apakah telah sesuai dengan material dan tata cara hukum dan menjelaskan bagaimana sengketa perjanjian tukar-menukar antara pihak Pemerintah Kabupaten Badung dengan Harijanto Karjadi. Penelitian ini berlokasikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Menilai keabsahan hukum SK Bupati Badung Nomor 2200/01/HK/2008 tentang Persetujuan Tukar Menukar Tanah Inventaris Pemerintah Kabupaten Badung dengan Tanah Milik Perorangan Atas Nama Harijanto Karjadi melalui tinjauan hukum materiil dan hukum formil:
 - a. Hukum materiil mengatur isi serta kewajiban yang harus dipenuhi agar pelaksanaan suatu perbuatan hukum dapat dinyatakan sah secara hukum, termasuk pelaksanaan tukar menukar berdasarkan SK tersebut. Selain itu, Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan dan mengatur hak serta kewajiban yang wajib dipenuhi dalam pelaksanaan proses tersebut;
 - b. Hukum formil adalah seperangkat peraturan hukum yang mengatur tata cara, prosedur, dan mekanisme pelaksanaan serta penegakan hukum materiil dalam suatu sistem hukum. Dalam pelaksanaan tukar menukar tanah Pemerintah Kabupaten Badung dengan tanah milik Harijanto Karjadi yang dikaji secara tata cara hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Pasal 45 ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Pasal 64 ayat (3) serta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara Pasal 3.

Berdasarkan hasil analisis terhadap SK Bupati Badung tersebut, dapat disimpulkan bahwa keputusan tersebut memenuhi syarat keabsahan secara hukum materiil yang mengatur isi dan substansi peraturan, serta hukum formil, yang mengatur tata cara dan prosedur pelaksanaan serta penegakan hukum. Dengan demikian, SK tersebut dapat dinyatakan sah

dan berlaku secara hukum karena telah memenuhi hukum materiil/aspek substantif maupun hukum formil/prosedural yang diatur dalam sistem hukum yang berlaku.

2. Penyebab sengketa dalam perjanjian tukar-menukar tanah antara Harijanto Karjadi dan Pemerintah Kabupaten Badung, dikarenakan adanya ketidakseimbangan pelaksanaan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hal ini terutama disebabkan oleh belum selesainya proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek tukar-menukar, sementara Pemerintah Kabupaten Badung telah menggunakan tanah milik Harijanto Karjadi. Di sisi lain, surat keputusan DPRD tidak terbit dan sebagai solusi untuk menindaklanjuti ke tahap penggantian kerugian maka terbit SK Bupati Badung Nomor 624/054/HK/2008 tentang Pembatalan Atas Keputusan Bupati Badung Nomor 2200/01/HK/2006 Harijanto Karjadi belum dapat menguasai dan memanfaatkan tanah pengganti karena proses administrasi belum tuntas. Kondisi tersebut menimbulkan sengketa yang kemudian mendorong pelaksanaan upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.
3. Penyelesaian sengketa tanah dalam perjanjian tukar-menukar tanah antara Pemerintah Kabupaten Badung dan Harijanto Karjadi dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah skala kecil ganti kerugian berupa uang terhadap tanah milik Harijanto Karjadi oleh pihak Pemerintah Kabupaten Badung sebesar Rp.84.175.000.000,00,-. Proses penyelesaian tersebut diawali dengan bermediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang menghasilkan beberapa kesepakatan bersama⁸⁹. Selanjutnya penyelesaian sengketa permasalahan melalui musyawarah di kantor BPKAD Kabupaten Badung menghasilkan

⁸⁹ a) Terdapatnya kesalahpahaman obyek bidang tanah yang dijadikan objek tukar menukar bidang tanah antara pihak Pemerintah Kabupaten Badung dengan pihak Harijanto Karjadi; b) Berdasarkan hal tersebut, pihak Harijanto Karjadi tidak sepakat dengan SK Tukar Menukar dan menginginkan untuk diberikan ganti kerugian/dibeli oleh Pemerintah Kabupaten Badung; c) Bahwa pihak Pemda Badung siap mencari solusi yang terbaik, dan akan dirapatkan oleh pihak Pemda dengan mengundang pihak Harijanto Karjadi.

Surat Keputusan Bupati nomor 624/054/HK/2023 tentang Pembatalan Surat Keputusan Bupati Nomor 2200/01/HK/2008 dengan demikian, penanganan penyelesaian permasalahan tersebut dilakukan dengan penggantian kerugian dengan bentuk uang melalui penetapan lokasi pengadaan tanah yang dikoordinir oleh Dinas Pendidikan, Kepemudaan dan Olah Raga Kabupaten Badung serta penetapan nilai ganti kerugian berdasarkan penilaian pihak ketiga⁹⁰. Selanjutnya pembayaran ganti kerugian secara bertahap melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Tahun 2023 pada tanggal 11 Desember 2023 senilai Rp. 51.000.000.000,00,- (Lima Puluh Satu Milyar Rupiah) dan pada tanggal 19 Februari 2024 senilai Rp. 33.175.000.000,00,- (Tiga Puluh Tiga Milyar Seratus Tujuh Puluh Lima Milyar Rupiah).

⁹⁰ Penetapan nilai ganti kerugian berdasarkan laporan penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ni Made Tjandra Kasih Nomor 00908/3.0061-00/PI/11/0397/1/XI/2023 pada tanggal 23 November 2023.

B. Saran

1. Untuk mengantisipasi permasalahan yang mungkin muncul dalam proses peralihan hak atas tanah salah satunya melalui tukar menukar bidang tanah, disarankan agar terlebih dahulu dilakukan peninjauan kembali secara menyeluruh terhadap aspek hukum materiil dan hukum formil guna menilai keabsahan perjanjian tukar menukar dan sebelum menindaklanjuti perjanjian tersebut. Dengan demikian, pelaksanaan tukar menukar tanah dapat berlangsung secara efektif, efisien, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga memberikan kepastian hukum serta mencegah terjadinya permasalahan di masa mendatang.
2. Untuk mengantisipasi dan mengatasi permasalahan sengketa yang mungkin timbul dalam perjanjian peralihan hak lainnya termasuk tukar-menukar tanah, disarankan agar para pihak terkait lebih memperhatikan keseimbangan pelaksanaan hak dan kewajiban secara proporsional. Hal ini dapat diwujudkan dengan memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek tukar-menukar diselesaikan secara tuntas dan tepat waktu sebelum penggunaan atau penguasaan tanah dilakukan oleh salah satu pihak.
3. Apabila terjadi sengketa pertanahan lainnya, upaya penyelesaian melalui mekanisme mediasi dan musyawarah di Kantor Pertanahan perlu dioptimalkan agar dapat mencapai kesepakatan akhir secara efektif. Hal ini bertujuan untuk memperoleh kesepakatan bersama dalam menentukan langkah tindak lanjut sehingga penyelesaian dapat diselesaikan dalam forum mediasi yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Dengan demikian, proses penyelesaian permasalahan tukar-menukar tanah dapat berlangsung lebih lancar, efisien, serta memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Andora, Hengki. “Penguasaan Dan Pengelolaan Tanah Oleh Instansi Pemerintah (Interaksi Hukum Pertanahan Dan Hukum Keuangan Negara Dalam Sistem Hukum Indonesia),” 2019. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/167222>.
- Anis, H, and Vicky F Taroreh. “Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik.” *Lex Crimen XI*, no. 2 (2022). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/vie>.
- . “Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik,” 2022. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/vie>.
- Annis, Naryana, Sudibyanung, and Sukmo Pinuji. “Faktor Pendorong Dan Penghambat Keberhasilan Pengadaan Tanah Skala Kecil Di Kabupaten Karanganyar (Studi Pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum Regional Wosusokas Dan Jembatan Kragan).” *Tunas Agraria* 3, no. 1 (2020): 163–79.
- Arizki, Lalu Muhammad Wira; Rahman, Arief; Fathoni, M.Yazid. “Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Di BPN Lombok).” *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 3, no. 2 (2023).
- Azizi, Hakim, and Mohammad Hipni. “Praktik Tukar Kepemilikan Hak Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus Di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi).” *Jurnal Kaffa* 01, no. 01 (2022).
- Batu Bara, Muhammad Aulia Amir, Yasmirah Mandasari Saragih, and Henry Aspan. “Kajian Hukum Keabsahan Ganti Rugi Tidak Sesuai Perjanjian Tukar Menukar Tanah Di Atas Tanah Garapan Masyarakat.” *Jurnal Rectum* 4 (2022): 460–69.
- Budiawan Haryo, Sarjita dan Supama Yohanes. “Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik Pertanahan Serta Solusinya Di Indonesia.” *Praktik Kebijakan Program Strategis Nasional, Kendala Dan Peluang*, 2020, 138.
- Darusman, Yoyon Mulyana. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *ADIL : Jurnal Hukum* 7 (2017): 41.
- Dwijayanto, Kurniawan Yoganing. “Pendaftaran Tanah Hak Milik Tukar Menukar Dengan Tanah Kas Desa Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistemasi Lengkap Di Kabupaten Cilacap.” *Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang*, 2023.

- Fadil, Muhammad Rijal. "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif." *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum* 21, no. 1 (2021): 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Famaldiana, Liza Mayanti. "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima) Legal Implications Delay Registration of Transfer Deed of Land (Study in District Office the Bima)," 2016.
- Fitriana, Rahayu. "Implementasi Tukar Menukar Dalam Perjanjian Menurut KUHPerdara." *Procedia Manufacturing* 1, no. 22 Jan (2014): 1–17.
- Gaol, Selamat Lumban, Perjanjian Pengikatan, Jual Beli, and Jual Beli Tanah. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan" 11, no. 1 (2020): 80–106.
- Hanaya, Made Putri Shinta Dewi, and I Made Sarjana. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar." *Journal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2019): 7. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52933>.
- Hartana, and Putu Darmika. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 327–34.
- Hidayanto, Rachmad. "Tinjaun Yuridis Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik," 2021, 21.
- I.W, Widyarini. "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Hukum Dan Dinamika Masyarakat* 4, no. 2 (2007): 139–48.
- Khoirruni, Afia, Asri Agustiwi, and Ashinta Sekar Bidari. "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hospitality* 11, no. 1 (2022): 348. <https://stp-mataram.e-journal.id/JIH/article/view/1619/1290>.
- Kuswahyono, Imam. *Kontroversi Ruilslag: Perspektif Politik Hukum*. Universitas Brawijaya Press, 2019.
- Liju, Natalia Maria. "Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar-Menukar Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996." *Lex Privatum V*, no. 9 (2017): 41–47.
- Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum : Jurnal Ilmu*

Hukum 8, no. 2 (2022): 183–98.

Nazila, Dara. “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),” 2021. <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/48958>.

Novaldy, Teguh, and Asep Mahpudin. “Penerapan Aplikasi Dengan Menggunakan Barcode Dan Aplikasi Untuk Laporan Presensi Kepada Orang Tua.” *ICT Learning* 5, no. 1 (2021): 1–9.

Paendong, Kristiane, and Herts Taunaumang. “Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata.” *Yuridis*, 2019, 1–7. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/41642>.

Pohan dan Sastria, Rizky Andrean. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak Para Pihak Jika Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021),” 2024, 1–23.

Pranata, Made Dewi. “Tukar Menukar Barang (Ruislag) Tanah Milik Pemerintah Daerah Dengan Perorangan Yang Berlandaskan Keadilan,” 2017.

Putri, Chintya Agnisya dan Gunarto. “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah.” *Nucleic Acids Research* 6, no. 1 (2018): 1–7.

Ramadhan, Azis Akbar, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, Article History, Absolute Competence, and Dispute Resolution. “Sengketa Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Terkait Dengan Perkara Sengketa Pertanahan” 6, no. 1 (2024): 264–78.

Rauta, Umbu, Titon Slamet Kurnia, and Arie Siswanto. “Telaah Teoretis Dan Yuridis Tukar Menukar Barang Milik Daerah Dengan Swasta.” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 24, no. 2 (2017): 232–54. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss2.art4>.

Rezeki, Dara Sri dan Nasution, Adawiyah. “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan.” *Mediation : Journal Of Law* 2, no. 1 (2023): 20–30.

Rijali, Ahmad. “Analisis Data Kualitatif.” *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah* 17, no. 33 (2019): 81. <https://doi.org/10.18592/alhadharah.v17i33.2374>.

Rivan Subarna, Muhammad, Muhammad Hafidz Al Ayuda, Muhammad Rama, Adhitya Saputra, Augustha Simbolon, and Dwi Aryanti Ramadhani. “Perkara Perjanjian Tukar Menukar Tanah Melalui Surat Pernyataan Jual Beli Tanah:

- Tinjauan Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA” 07, no. 1 (2025).
<https://journalpedia.com/1/index.php/jhm>.
- Salim, Agus. “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda” 2, no. 2 (2019): 174–87.
- Santoso, Urip. “Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik.” *Perspektif XX*, no. 1 (2015).
- Saputra, Yoga. “Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Tukar Menukar Dengan Desa Di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul.” *Skripsi*, no. 2504 (2019): 1–9.
- Sidik, Miftahuljannah, Nur Mohamad Kasim, and Sri Nanang Meiske Kamba. “Faktor-Faktor Yang Menghambat Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Akibat Pemalsuan Surat Wasiat Melalui Pengadilan Negeri.” *Deposisi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2024): 64–76.
- Sidqi, Muhammad Maulana. “Tinjauan Yuridis Perjanjian Tukar-Menukar (Barter) Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal).” *Skripsi*, 2022.
- Sugiyono. “Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan R&D.” *Bandung Alf*, 2017.
- . “Metode Penelitian Teknik Purposive Sampling.” *Universitas Islam Riau*, 2016, 1–23.
- Wardani, Isti Ary, and Reni Anggriani. “Faktor Terjadinya Sengketa Tukar Menukar Tanah Di Desa Teloyo Kabupaten Klaten.” *Media of Law and Sharia* 4, no. 3 (2023): 253–70.
- Wiranegara, I Made Adi. “Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, no. 2017 (2018): 213–18.
- Wongso, Steven. “Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak Atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt. G/2018/PN. Dpk).” *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020).
- Yanova, Muhammad hendri, Parman Komarudin, and Hendra Hadi. “Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris.” *Badamai Law Journal Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat* 8, no. 2 (2023): 394–408.
- Yulianti, Sindi, and Intan Baiduri. “Analisis Yuridis Terhadap Tukar-Menukar (Barter) Tanah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan Tanpa Dilengkapi Alas Hak.” *Aufklarung: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora* 2, no. 4 (2022).

<http://pijarpemikiran.com/index.php/Aufklarung>.

Peraturan Perundangan–undangan:

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pe.merintah Daerah.

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2024 tentang Pencegahan Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Barang Milik Daerah.
Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 18 Tahun 2007 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2008.

Peraturan Daerah Kabupaten Badung No.8 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 5 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Bupati Nomor 26 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Badung Nomor 19 Tahun 2022 tentang Uraian Tugas Badan Daerah.

Keputusan lainnya

Surat Keputusan Bupati Badung Nomor: 2200/01/HK/2008 tentang Persetujuan Tukar-Menukar Tanah Inventaris Pemerintah Kabupaten Badung Dengan Tanah Hak Milik Perorangan Harijanto Karjadi.

Surat Keputusan Bupati Badung Nomor: 624/054/HK/2023 tentang Pembatalan Atas Keputusan Bupati Nomor: 2200/01/HK/2008 tentang Persetujuan Tukar-Menukar Tanah Inventaris Pemerintah Kabupaten Badung Dengan Tanah Hak Milik Perorangan Harijanto Karjadi.

Surat Keputusan Bupati Badung Nomor 5779/047/HK/2023 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Sekolah Dasar Nomor 2 Kuta dan Sekolah Dasar Nomor 5 Kuta Pada Sub Kegiatan Pembangunan Sarana, Prasarana dan Utilitas Sekolah.

Surat Keputusan Kepala Dinas Pendidikan, Kepemudaan dan Olah Raga Kabupate Badung Nomor 507 Tahun 2023 tentang Pemberian Ganti Kerugian Lokasi Pengadaan Tanah Sekolah Dasar Nomor 2 Kuta dan Sekolah Dasar Nomor 5 Kuta.