

415/S1/FH/UNIKU/SKR/2026

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TUKAR GULING TANAH
SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM
(Studi di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
dalam menempuh ujian Sarjana Hukum

Oleh :

RIVAL FEBRIYANA

NIM.20221410051



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUNINGAN
2026**

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TUKAR GULING TANAH
SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM
(Studi di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes)**

Disusun oleh:

RIVAL FEBRIYANA

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi

Pada tanggal 17 Juni 2026

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H
NIK. 410110810142



Dikha Anugrah, S.H., M.H
NIK. 410109850243

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Hukum

Mengetahui

Ketua Program Studi



Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850234

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TUKAR GULING TANAH SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM (Studi di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes)

Disusun oleh:

RIVAL FEBRIYANA

Telah dipertahankan dalam sidang Skripsi
Pada tanggal 17 Juni 2026

Penguji I	: Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H.,M.H. NIK. 410110810142	
Penguji II	: Dr. Bias Lintang Dialog, S.H.,M.Kn. NIK. 410108890167	
Penguji III	: Dr. Anthon Fathanudien, S.H.,M.H. NIK. 41010879147	



Dekan



Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H.,M.H.
NIK. 410110810142

Mengetahui

Kepala Program Studi



Dikha Anugrah, S.H.,M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rival Febriyana

NIM : 20221410051

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Universitas : Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TUKAR GULING TANAH SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM (Studi di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes)** yang saya buat adalah :

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lain;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan)

Kuningan 17 Juni 2026

Pembuat Pernyataan



Rival Febriyana

LEMBAR PERSEMBAHAN

1. Berjuta-juta terimakasih untuk Bapak Karas karena telah mengusahakan pendidikan yang terbaik untuk anak laki-lakinya, selalu memberikan dukungan, hingga pada akhirnya penulis mampu menyelesaikan studinya dengan sepenuh hati semoga bapa sehat selalu dan selalu ada di setiap perjalanan dan pencapaian hidup penulis;
2. Pintu surgaku Ibunda Kusriyanti tercinta, terimakasih telah merawat dan membesarkan dengan penuh kasih sayang yang tiada hentinya memberikan cinta dan motivasi dalam menghadapi berbagai perjalanan dinamika hidup, doa-doa terbaiknya sebagai dasar hidup penulis hingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan yang merupakan bagian anugerah terbesar yang tidak bisa dibandingkan dan digantikan dengan apapun;
3. Terimakasih kepada Kaka saya tercinta Vivian Dyah Noveliasari yang telah membantu dan memotivasi saya dalam proses pendidikan yang telah ditempuh selama ini, sehingga penulis selalu bersemangat untuk menyelesaikan studi yang sedang ditempuh:
4. Terimakasih untuk diri saya sendiri, karena telah tumbuh dan berkembang menjadi seseorang yang dewasa dengan baik sampai hari ini. Terimakasih untuk tidak menyerah, terimakasih karena sudah selalu mengusahakan bertahan sampai sejauh ini, terimakasih karena selalu dapat mampu melawan buruknya isi kepala, dan terimakasih sudah bisa melewati semua permasalahan dalam hidup ini walaupun beberapa kali dijatuhkan oleh keadaan namun diri ini masih sanggup untuk bangkit kembali, adapun untuk kurang dan lebihnya maupun baik dan buruknya perjalanan hidup ini mari merayakan diri sendiri.

ABSTRAK

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TUKAR GULING TANAH SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM (Studi di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes), Oleh Rival Febriyana, NIM. 20221410051, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

Pelaksanaan tukar guling tanah di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. **Rumusan masalah** adalah bagaimana pengaturan tentang pelaksanaan tukar guling tanah di Indonesia serta bagaimana efektivitas pelaksanaan tukar guling tanah di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes. **Penelitian ini** bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan tukar guling tanah di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes serta mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan tukar guling tanah sebagai bentuk perlindungan hukum. **Metode penelitian** yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pengumpulan data primer, sekunder, dan tersier melalui observasi dan wawancara dan dianalisis secara kualitatif. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa proses tukar guling tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 28 huruf D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Implementasi pelaksanaan tukar guling tanah di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes masih belum efektif karena tidak sesuai ketentuan hukum yang ada. **Simpulan** bahwa pelaksanaan di kedua Kabupaten tersebut belum efektif dan belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. **Saran** agar pemerintah memperkuat implementasi regulasi yang telah ada dan memastikan agar proses tukar guling tanah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum, dan pemerintah agar penyederhanaan prosedur administrasi tanpa mengurangi aspek legalitas agar masyarakat lebih mudah memahami dan mematuhi aturan hukum

Kata kunci: Tukar Guling Tanah, Efektivitas Hukum, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

THE EFFECTIVENESS OF LAND EXCHANGE IMPLEMENTATION AS A FORM OF LEGAL PROTECTION (Study in Kuningan and Brebes Regencies), By Rival Febriyana, Student ID Number 20221410051, Law Science Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

*The implementation of land exchange in Indonesia is regulated by various laws and regulations. **The research question** is how the implementation of land exchange is regulated in Indonesia and how effective it is in Kuningan and Brebes Regencies. **This study aims** to determine and to analyze the legal regulations regarding the implementation of land exchange in Kuningan and Brebes Regencies, as well as to determine and analyze the effectiveness of land exchange as a form of legal protection. **The research method** used is empirical juridical, with primary, secondary, and tertiary data collected through observation and interviews, and analyzed qualitatively. **The research results** show that the land swap process in Indonesia is regulated in Article 28 letter D paragraph (1) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Article 2 paragraph (1) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, Article 36 of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest. The implementation of the land swap in Kuningan Regency and Brebes Regency is still ineffective because it does not comply with existing legal provisions. **The conclusion** is that the implementation in both regencies has not been yet effective and it does not comply with laws and regulations. **It is recommended** that the government should strengthen the implementation of existing regulations and ensure that the land swap process is carried out in accordance with legal procedures, and the government should simplify administrative procedures without reducing legal aspects so that the public can understand easily and comply with legal regulations.*

Keywords: Land Swap, Legal Effectiveness, Legal Protection.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, Shalawat beserta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada kita semua selaku umat Nabi Muhammad Shalallaahu Alayhi Wasallam sehingga penulis dapat menyelesaikan Seminar Hasil Penelitian yang berjudul **EFEKTIVITAS PELAKSANAAN TUKAR GULING TANAH SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM (Studi di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes)** yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Seminar Hasil Penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Sangat besar harapan penulis, semoga Seminar Hasil Penelitian ini mempunyai nilai kemanfaatan untuk penulis khususnya, dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan ini, penulis mendapat pelajaran, dukungan, motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan Seminar Hasil Penelitian ini.

Pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada orang-orang yang penulis hormati dan cintai yang membantu secara langsung maupun tidak langsung selama pembuatan Skripsi ini. Ucapan terimakasih ini penulis sampaikan terutama kepada orang yang penulis sangat hormati, yaitu Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian S.H.,M.H selaku Pembimbing I, serta Ibu Dikha Anugrah, S.H.,M.H. selaku Pembimbing II yang telah membimbing penulis, meluangkan waktunya, memberikan arahan, dan masukan yang sangat bermanfaat dan sangat berguna bagi penulis dalam mengerjakan tugas akhir Skripsi ini.

1. Dalam proses penyusunan ini, penulis mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena

itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada : Ibu Dr. Anna Fitria Hindriana, M.Si. Rektor Universitas Kuningan;

2. Bapak Dr. Toto Supartono, S. Hut., M.Si. Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Ibu Dr. Entin Jumentini, M.Pd Wakil Rektor II Universitas Kuningan;
4. Bapak Prof. Dr. Agus Yadi Ismail, S. Hut., M.Si Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H Wakil Rektor IV Universitas Kuningan;
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
7. Bapak Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
9. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H. Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan serta selaku Pembimbing Akademik;
10. Seluruh Dosen dan Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah membantu dalam memperlancar penelitian ini;
11. Ibu Nuryani Sartono, S.H.,M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kuningan sekaligus menjadi Narasumber dalam penelitian ini;
12. Ibu Yurisa Swastika, S.H.,M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kuningan sekaligus menjadi Narasumber dalam penelitian ini;
13. Ibu Nurhayati, S.H. selaku Staf Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Kuningan sekaligus menjadi Narasumber dalam penelitian ini;
14. Bapak Iip Ariffudin, S.H.,M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Brebes sekaligus menjadi Narasumber dalam penelitian ini;

15. Bapak M. Zaenal Arfin, S.H.,M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Brebes sekaligus menjadi Narasumber dalam penelitian ini;
16. Bapak Tukiran, A. Ptn., M.M. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Brebes sekaligus menjadi Narasumber dalam penelitian ini.

Kuningan, 19 Juni 2026

Rival Febriyana
20221410051

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

SURAT PERNYATAAN

LEMBAR PERSEMBAHAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR..... iii

LEMBAR PERSEMBAHAN ii

DAFTAR ISI..... vi

DAFTAR GAMBAR viii

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 9

C. Tujuan Penelitian..... 9

D. Kegunaan Penelitian..... 10

E. Kerangka Teori 10

1. Landasan Teori..... 10

2. Landasan Konseptual..... 13

F. Sistematika Penulisan..... 16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 18

A. Negara Hukum 18

B. Perlindungan Hukum..... 25

C. Hukum Pertanahan dalam Dalam Sistem Hukum Nasional..... 27

D. Pengertian dan Dasar Hukum Tukar Guling Tanah..... 34

BAB III METODE PENELITIAN 38

A. Jenis dan Spesifikasi Penelitian..... 38

B. Metode Pendekatan 39

C. Tahap Penelitian 39

D. Teknik Pengumpulan Data	39
E. Pengumpul Data	41
F. Analisis Data	41
G. Lokasi Penelitian	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Pengaturan Tentang Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Di Indonesia	43
B. Efektivitas Pelaksanaan Tukar Guling Tanah di Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Brebes.....	54
1. Pelaksanaan Tukar Guling Tanah di Kabupaten Kuningan	55
2. Pelaksanaan Tukar Guling Tanah di Kabupaten brebes.....	59
3. Analisis Perbandingan Pelaksanaan Tukar Guling Tanah di Kabupaten kuningan dan Kabupaten Brebes	64
BAB V PENUTUP.....	71
A. Simpulan.....	71
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN-LAMPIRAN	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Surat keterangan izin melakukan penelitian Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Kuningan	82
Gambar 2 Surat Ijin Melakukan Penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan	83
Gambar 3 Surat Ijin Melakukan Penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Nuryani Sartono S.H., M.K.n	84
Gambar 4 Surat Ijin Melakukan Penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Yurisa Swastika S.H., M.Kn	85
Gambar 5 Surat Ijin Melakukan Penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bapa Iip Affadin S.H., M.Kn	86
Gambar 6 Surat Ijin Melakukan Penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah M. Zaenal Arifin S.H., M.Kn	87
Gambar 7 Surat telah melakukan penelitian di Badan Kesatuan Bangsa dan Politik	88
Gambar 8 Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan.....	89
Gambar 9 Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes.....	90
Gambar 10 Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuryani Sartono S.H., M.Kn	91
Gambar 11 Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yurisa Swastika S.H., M.Kn	92
Gambar 12 Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Iip Affadin S.H., M.Kn	93
Gambar 13 Surat keterangan telah melakukan penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah M. Zaenal Arifin S.H., M.Kn.....	94
Gambar 14 Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan	95
Gambar 15 Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes	96

Gambar 16 Wawancara di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuryani Sartono S.H., M.Kn	97
Gambar 17 Wawancara di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yurisa Swastika S.H., M.Kn	98
Gambar 18 Wawancara di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Iif Affadin S.H., M.Kn	99
Gambar 19 Wawancara di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah M. Zaenal Arifin S.H., M.Kn	100