

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER)
TANAH BELUM BERSERTIFIKAT**

(Studi Kasus di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Muhammad Maulana Zidqi

30301900234

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

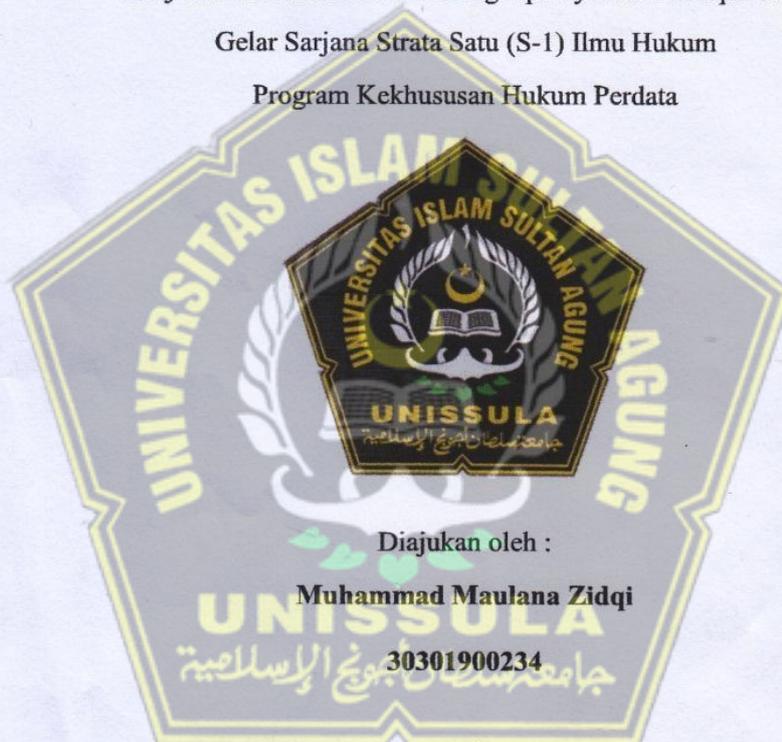
SEMARANG

2022

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER)
TANAH BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi Kasus di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

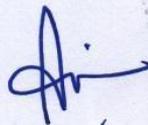
Muhammad Maulana Zidqi

30301900234

Pada Tanggal, 9 Agustus 2022

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:



Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H.

NIDN: 0906068001

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER)
TANAH BELUM BERSERTIFIKAT**

(Studi Kasus di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

Muhammad Maulana Zidqi
30301900234

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal 22 Agustus 2022

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

KETUA


Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.HUM.

NIDN: 06-2105-7002

Anggota

Anggota


Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN: 06-1106-6805


Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H.

NIDN: 09-0606-8001

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Maulana Zidqi

NIM : 30301900234

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER)
TANAH BELUM BERSERTIFIKAT”**

Merupakan benar hasil dari penulisan karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 28 Juni 2022

Yang menyatakan



Muhammad Maulana Zidqi

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Maulana Zidqi

NIM : 30301900234

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER) TANAH BELUM BERSERTIFIKAT”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 30 Agustus 2022

Yang menyatakan,



Muhammad Maulana Zidqi

*Coret yang tidak perlu

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto :

“Sungguh, orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan, mereka itu adalah sebaik-baik makhluk”

(Q.S. AL-BAYYINAH :7)

“Jangan sia-siakan masa muda mu, ciptakanlah masa muda mu sebagai anak muda cemerlang”

Persembahan :

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya dengan kemudahan kepada penulis sehingga Karya Ilmiah bisa selesai.
2. Kedua Orangtua saya yang sangat saya cintai.
3. Kakak-kakak saya yang sudah memberikan semangat.
4. Dosen Pembimbing saya (Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H.)
5. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA.
6. Sahabat-sahabat saya yang sudah memberi semangat dan mendoakan.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER) TANAH BELUM BERSERTIFIKAT”**. Penulis melakukan penelitian ini di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal.

Penulisan ini dilaksanakan dengan tujuan sebagai kewajiban dalam pemenuhan persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum dan sebagai bagian dari persyaratan akhir untuk menyelesaikan program studi yang ada pada Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang. Penulisan ini akan terwujud dengan bantuan-bantuan dari berbagai pihak yang memberikan waktunya untuk membantu dalam penyelesaian penulisan ini. Dengan bantuan yang telah diberikan kepada penulis, penulis berterima kasih sebesar-besar atas bantuannya untuk membantu menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terima kasih yang tak terhingga, teruntuk dan terutama penulis haturkan kepada kedua orang tua penulis yang sangat menyayangi sepenuh hati serta merawat dan mendidik penulis sampai saat ini dan atas semua jasa-nya sampai detik ini menjadi penyemangat dalam belajar dan dengan terselesaikannya skripsi ini semoga dapat membahagiakannya.

Tak lupa juga penulis haturkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi S1 dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Wali selama penulis sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Ibu Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dengan penuh kesabaran hingga penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik dan tepat waktu.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis untuk masa depannya.

8. Bapak Sisworo selaku pihak dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal yang telah memberikan informasinya untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak deden sebagai carik Desa Pesayangan dan pejabat struktural dan fungsional Desa Pesayangan yang sudah membantu dan memberikan informasi kepada penulis.
10. Masyarakat Desa Pesayangan yang sudah memberikan informasi tentang penelitian penulis sehingga bisa menyelesaikan penulisannya.
11. Kakak penulis yang telah memndoakan dan memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini,
12. Sahabat-sahabat saya yang selalu memberikan dukungannya .
13. Teman- teman seperjuangan angkatan 2019 , Kakak tingkat, dan seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
14. Sahabat teristimewa penulis yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis.
15. Semua pihak yang telah membantu dan mendoakan penulis serta memberikan semangat terus-menerus hingga menyelesaikan penulisan skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih memiliki banyak kekurangannya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna untuk menyempurnakan hasil penulisan skripsi ini. Akhir kata, Penulis memanjatkan Puji dan Syukur kepada Allah SWT atas kelancaran penulisan ini dan semoga kepada semua pihak

yang telah membantu itu akan diberikan pahala yang sebanyak-banyaknya.
Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak.

Semarang, Agustus 2022

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PUBLIKASI	Error! Bookmark not defined.
MOTO DAN PERSEMBAHAN	6
KATA PENGANTAR.....	7
DAFTAR ISI.....	11
ABSTRAK	13
ABSTRACT	14
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian.....	8
G. Jadwal Penelitian	Error! Bookmark not defined.
H. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan tentang Perjanjian.....	15
1. Pengertian Perjanjian.....	15
2. Syarat-syarat Perjanjian	17
3. Jenis Perjanjian.....	19
4. Subyek dan Obyek Hukum Perjanjian.....	22

5. Akibat dari Perjanjian.....	23
6. Tujuan Perjanjian.....	24
B. Tinjauan Tukar Menukar	25
1. Pengertian Tukar Menukar	25
2. Dasar Hukum Tukar-Menukar	26
3. Syarat-syarat Tukar-menukar.....	26
4. Jenis-jenis Tukar-Menukar	27
C. Tinjauan Perjanjian Tukar Menukar Menurut Islam	28
1. Pengertian dalam Islam.....	28
2. Dasar Hukum	29
3. Rukun dan Syarat Tukar Menukar	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A. Pelaksanaan perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjiannya	32
1. Alur dan Persyaratan Tukar Menukar Tanah Belum Bersertifikat.....	32
2. Keabsahan Tukar Menukar Tanah Belum Bersertifikat.....	51
B. Problematika yang Timbul Dari Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah yang Belum Bersertifikat dan Upaya Penyelesaiannya.....	59
1. Problematika yang terjadi dalam pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah antara lain:.....	59
2. Solusi dari permasalahan yang ada dalam pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah antara lain:	61
BAB IV PENUTUP	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	65

ABSTRAK

Tukar menukar adalah hal yang biasa di dalam kehidupan kita sehari-hari yang menjadikan suatu jenis-jenis dalam perdagangan yang ada di Indonesia. Salah satu tukar menukar yang ada di Indonesia adalah tukar menukar hak atas tanah. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan perjanjian tukar-menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat, mengetahui keabsahan perjanjian tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat, mengetahui problematika yang timbul dari pelaksanaan perjanjian tukar menukar tanah serta upaya penyelesaiannya, agar tukar menukar tanah lebih aman dan memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam pengadilan.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengidentifikasi obyek dengan secara asli yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan secara langsung kepada masyarakat Desa Pesayangan, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal dan berbagai pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini. Sumber tersebut lalu diolah dengan metode kualitatif yang mendapatkan sebuah kesimpulan dari penelitian ini.

Hasil penelitian yang diperoleh ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Pesayangan menurut Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dengan mengharuskan tanah yang belum bersertifikat ini dilakukan terlebih dahulu didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional lalu kemudian dalam proses tukar menukar tanah ini dilakukan di depan PPAT untuk dapat dibuat suatu bukti Akta Tukar Menukar tanah, yang menjadikan tukar menukar tanah ini memiliki keabsahan di dalam pengadilan. Lalu syarat-syarat tukar menukar hak atas tanah harus dipenuhi seperti syarat formil dan syarat materiil. Serta problematika dan upaya penyelesaian yang dilakukan dalam suatu proses pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang ada di Indonesia.

Kata Kunci: Tukar Menukar (Barter) Tanah, Tanah Belum Bersertifikat, Perjanjian Tukar Menukar.

ABSTRACT

Exchanging is a common thing in our daily lives which makes a variety of trades in Indonesia. One of the exchanges in Indonesia is the exchange of land rights. This study discusses the implementation of the agreement on the exchange of land rights that have not been certified, knowing the validity of the agreement on the exchange of rights to land that has not been certified, knowing the problems that arise from the implementation of the land swap agreement and efforts to resolve it, so that the land exchange is safer and has strong legal force in court.

The research method used in this paper uses a sociological juridical approach, which is to identify the object with the original obtained from interviews conducted directly with the people of Pesayangan Village, the National Land Agency of Tegal Regency and various parties involved in writing this thesis. The source is then processed using qualitative methods to get a conclusion from this research.

The results of this study are to find out how the implementation of the exchange of land rights that have not been certified according to the laws and regulations in Indonesia by requiring land that has not been certified to be registered first at the Office of the National Land Agency and then in the process of exchanging land it is carried out at the National Land Agency. in front of the PPAT so that evidence of the Deed of Exchange of Land can be made, which makes the exchange of land valid in court. Then the conditions for exchanging land rights must be met such as formal requirements and material conditions. As well as problems and efforts to resolve the implementation process of exchanging land rights in Indonesia.

Keywords: Land Barter, Uncertified Land, Exchange Agreement.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang masih berkembang, dilihat dari struktur kehidupan sehari-hari dan sistem perekonomian yang sebagian besar mempunyai corak agraris. Penduduk Indonesia sebagian besar masih berpenghasilan sebagai petani. Segi perekonomian, tanah berperan penting untuk kehidupan bangsa maupun kemajuan perkembangan negara. Penjelasan diatas yang ditegaskan didalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) dijelaskan:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat”.

Hubungan tanah sama manusia itu sangat erat dan saling berdekatan satu pihak dengan pihak lain. Tanah ini sangat bermanfaat untuk kehidupan manusia dari seorang lahir sampai seorang sudah tidak ada dunia. Tanah ini merupakan tempat tinggal atau pemukiman oleh semua manusia dan juga sebagai tempat beraktivitas sehari-hari yang dilakukan manusia dari pagi hingga malam.

Tanah sudah menjadi bagian penting dari kehidupan sehari-hari dan sudah menjadi satu kesatuan bagi makhluk hidup. Tanah memiliki peran yang sangat penting selain berfungsi sebagai tempat tinggal, namun tanah juga dapat

digunakan sebagai investasi, maka dalam hal ini setiap individu manusia berupaya dalam mengelola sebidang tanah yang dapat digunakan untuk keperluan hidupnya.

Semakin tingginya kebutuhan tanah, salah satunya dalam keperluan berdagang, maka diperlukan adanya tanggung jawab di bidang hukum pertanahan untuk meminimalisir terjadinya permasalahan. Oleh sebab itu, pentingnya jaminan dari kepastian hukum dalam pengaturan baik terkait penguasaan, peralihan dan perpindahan hak atas tanah yang ada di Indonesia.

Peralihan hak atas tanah itu banyak macamnya, seperti dalam jual-beli, tukar-menukar tanah, hibah dan lain-lainnya. Keterangan secara umum tentang tukar-menukar tanah ini berada dalam pasal 1541 KUHPerdara yang berbunyi :

“Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat dikemukakan bahwa Tukar-menukar secara substansi ini adalah sebuah bagian yang terdapat dalam perikatan yang muncul dari perjanjian. Oleh karena itu, patuh kepada asas kebebasan berkontrak meskipun obyeknya merupakan hak atas sebuah tanah. Oleh karena itu, syarat-syarat formil ini harus dipatuhi dalam pelaksanaan yang menurut perundang-undangan di bidang hukum pertanahan Indonesia.¹

¹I Made adi wiranegara, 2018, “*Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot arianan, Hlm 228.

Suatu tukar menukar harus ada sebuah perjanjian terlebih dahulu sebelum tukar menukar itu dilaksanakan. Perjanjian diatur pada pasal 1313 KUHPer yang dimaksud dalam pasal tersebut bahwa dalam suatu perjanjian, lahirnya suatu keharusan yang harus dilaksanakan dari seorang kepada orang yang lainnya yang punya hak maupun keharusan tersebut.²

Dalam rangka menjaga kepastian maupun ketentraman hukum dalam hal tukar-menukar tanah ini harus ada syarat-syarat formil yaitu dengan adanya sebuah surat hak atas tanahnya. Pesyaratan formil untuk objek tukar menukar tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang berkaitan dengan hak atas tanah, dan berikutnya berkaitan dengan prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

Dalam pelaksanaan tukar menukar tanah sering muncul permasalahan, yakni dari mulai perjanjian antara kedua belah pihak sampai dengan eksekusi atau pelaksanaan tukar menukar tanah tersebut dilaksanakan. Sebab itu, pentingnya hukum diperlukan bertujuan untuk memberi tanggung jawab dan perlindungan dalam pelaksanaan tukar-menukar tanah untuk menciptakan rasa aman bagi kedua subyek hukum yang melaksanakan tukar menukar tanah.

Dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterangkan tentang penjelasan pendataan tanah, seperti:

“Suatu satu-kesatuan aktifitas yang dilakukan oleh Badan Publik secara terus-menerus, termasuk pemilahan, penanganan, pembukuan, serta penyajian maupun pemeliharaan informasi yang aktual dan informasi yuridis sebagai pedoman dan pengaturan kumpulan-kumpulan tanah dan satuan-satuan rumah, termasuk penerbitan surat-

² Tagor Simanjuntak, S.H., 2014, “*Draft Surat Perjanjian segala urusan*”, Yogyakarta, Aksara Sukses, Hal. 1.

surat. verifikasi kebebasan untuk kumpulan tanah yang sampai sekarang memiliki hak istimewa dan kebebasan kepemilikan untuk tingkat unit serta kebebasan khusus yang menghalangi mereka”.³

Tukar menukar tanah perlu adanya bukti melalui akta yang dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu PPAT. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 :

“Pertukaran hak-hak atas tanah yang tiada henti-hentinya kepada rumah susun dengan cara jual beli, hibah, pembayaran dalam organisasi dan kegiatan-kegiatan yang sah harus terlihat dalam hal dibuktikan dengan suatu akta yang dibikin dari PPAT, yang ditunjukkan dengan pengaturan-pengaturan yang bersangkutan dan pedoman, dalam pengaturan yang sesuaiitu tidak masuk akal dari apa yang tersirat, namun hanya perpindah tentang hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun”.⁴

Dalam hal menjamin adanya kepastian maupun ketertiban hukum didalam proses pertukaran tanah, proses pertukaran tanah bisa dilakukan apabila tanah mempunyai kepastian dari hak-hak atas tanah, maksudnya tanah tersebut harus disahkan oleh adanya bukti dari kepemilikan hak atas tanah asli. Penjelasan diatas yang ditegaskan didalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Penerbitan sertifikat memerlukan siklus yang mencakup calon, pemilik tanah yang bersangkutan, Pamong Kota dan organisasi terkait untuk mendapatkan klarifikasi dan catatan sebagai alasan kebebasan terkait dengan aplikasi untuk pengesahan. Baik secara langsung atau tidak langsung oleh subyek yang berhubungan mempunyai kesempatan dalam distorsi,

³ Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

⁴ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

penyimpangan dan kadang-kadang dalam hal apa pun, salah atau imajiner, menghasilkan sertifikat yang cacat secara hukum.

Informasi BPN menyebutkan ada 126 juta bundel tanah di Indonesia. Namun, jumlah lahan yang telah dikonfirmasi berdasarkan informasi dari Dinas ATR/BPN hanya 72,2 juta bundel dengan luas keseluruhan 29.688.791 hektar (ha). Dari jumlah tersebut, 65,9 juta bidang tanah dikukuhkan sebagai hak milik (SHM). Kemudian, pada saat itu, 5,3 juta bidang berbeda ditegaskan dengan kebebasan membangun (HGB). Demikian pula bundel tanah dengan deklarasi hak penggunaan tanah sebanyak 15,6 ribu paket, kebebasan menggunakan 796 ribu bundel, kebebasan eksekutif 5,7 ribu paket dan tanah wakaf 161,1 ribu paket.⁵

Data pada wilayah Kabupaten Tegal terdapat 421.906 tanah yang sudah bersertifikat pada tahun 2020. Namun, Dari data BPS Provinsi Jawa Tengah dan masih banyak tanah di Kabupaten Tegal yang belum bersertifikat.⁶

Sesuai penjelasan diatas bahwa proses pelaksanaan tukar menukar tanah itu harus dalam keadaan tidak terpaksa dalam proses perjanjian kesepakatan ini dari salah satu pihak sesuai dengan KUH Perdata pasal 1541 sampai 1546. Dan dalam pelaksanaan tukar menukar tanah ini, tanah yang ditukarkan harus memiliki kekuatan hukum yaitu dengan adanya surat keterangan Hak Atas Tanah yang diperjanjikan.

⁵<https://jateng.bps.go.id> di unduh pada tanggal 10 februari 2022, pukul 14.15 wib

⁶<https://jateng.bps.go.id> di unduh pada tanggal 10 februari 2022, pukul 14.15 wib

Berdasarkan penjelasan di atas, jadi penulis tertarik dalam melaksanakan penelitian skripsi ini yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER) TANAH BELUM BERSERTIFIKAT”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diambil dalam pelaksanaan penelitian, yaitu:

1. Bagaimana perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjiannya?
2. Apa saja problematika yang timbul dari perjanjian tukar menukar (barter) tanah yang belum bersertifikat dan upaya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari yang ingin pelaksanaan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjiannya.
2. Untuk mengetahui perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian dapat diandalkan dalam memberikan kegunaan, baik dalam bentuk teoritis atau bentuk praktis.

1. Bentuk Teoritis

Penelitian diharapkan untuk memberikan manfaat dan dijadikan referensi penelitian hukum dan juga untuk menambah wawasan untuk pengembangan keilmuan hukum secara umum.

2. Bentuk Praktis

a. Bagi Masyarakat

Penelitian akan memberikan ilmu pengetahuan dan bertambahnya akan wawasan informasi tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian tukar-menukar tanah dan permasalahannya.

b. Bagi Kabupaten Tegal

Penelitian ini bertujuan untuk memperbanyak masukan tentang bagaimana proses pelaksanaan tukar-menukar (barter) tanah tidak bersertifikat di daerah Kabupaten Tegal yang benar menurut perundang-undangan di Indonesia untuk mengantisipasi permasalahan yang ada.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan untuk memberi gambaran tentang permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian tukar menukar (barter) tanah yang belum bersertifikat di Indonesia.

E. Terminologi

1. Tinjauan

Tinjauan adalah seri survey, pada dasarnya berisi artikel buku tentang buku baru tanpa henti audit.⁷

2. Yuridis

Yuuridis maupun komponen yuridis menjelaskan bahwa pedoman dibentuk untuk mengalahkan masalah hukum maupun menebus kekosongan hukum dengan memikirkan pada prinsip-prinsip yang ada, yang akan diubah, atau yang akan ditolak untuk menjamin kepastian dalam hukum dan rasa persamaan di masyarakat.⁸

⁷<https://kbbi.web.id/tinjauandiakses> tanggal 10 februari 2022, pukul 14.15 wib

⁸www.hukumonline.com diakses tanggal 10 februari 2022, pukul 14.22 wib

3. Perjanjian

Suatu perjanjian merupakan suatu pengertian (tersusun maupun langsung) yang dibuat oleh sekurang-kurangnya dua pertemuan, masing-masing pihak akan mengkaji apa yang diungkapkan dalam pengaturan tersebut.⁹

4. Tukar-menukar

Tukar menukar merupakan perjanjian di mana keduanya berikatan yang saling mengasihkan sesuatu secara proporsional dengan imbalan hal lain¹⁰

5. Tanah

Tanah merupakan bagian dunia luar yang terbuat dari mineral dan juga bahan alam.¹¹

6. Bersertifikat

Seperti yang ditunjukkan oleh Referensi Kata Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian kata yang bersertifikat ialah memiliki autentikasi. Arti lain dari dikonfirmasi dipastikan dengan otentikasi.¹²

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian disini peneliti memakai metode pendekatan secara yuridis sosiologi. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan pendekatan yang dilaksanakan dengan mengidentifikasi regulasi dengan cara yang asli dan *utilitarian*(kelayakan) dalam kerangka yang asli. Metodologi yuridis sosiologis menggaris bawahi penelitian yang berarti memperoleh informasi yang halal secara tepat dengan cara langsung ke materi atau langsung ke lapangan.¹³

⁹www.kbbi.web.id diakses tanggal 10 februari 2022, pukul 14.44 wib

¹⁰ Pasal 1541 KUHPerduta.

¹¹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah> diakses tanggal 10 februari 2022, pukul 14.50 wib

¹² <https://kbbi.web.id/bersertiikat> diakses tanggal 10 februari 2022, pukul 15.00 wib

¹³ Soerjono Soekanto, 1986, "*Pengantar Penelitian Hukum*", Jakarta: Universitas Indonesia Press, Hlm. 51.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian deskriptif.

Penelitian deskriptif ialah prosedur eksplorasi yang menjelaskan sifat populasi maupun kualitas yang diteliti. Jadi tanda pusat yang mendasar dari sistem penilaian ini adalah untuk mendapatkan objek pemeriksaan. Maka peristiwa maupun ketidakjelasan yang terjadi itu harus dijawab. Metode pemeriksaan ini berbeda dengan metode lain yang lebih menekankan pada penyampain dalam sebab suatu kejadian maupun ketidakjelasan itu terjadi. Di mana potensi pintu terbuka dan eksentrisitas yang dirujuk di sini adalah objek pemeriksaan. Hasil investigasi secara gamblang akan menjelaskan objek eksplorasi luar dan dalam.¹⁴

3. Sumber Data Penelitian

Penulisan ini dilakukan dengan memakai sumber data yang berwujud data primer dan data sekunder. Yang dijelaskan:

A. Data Primer

Merupakan informasi awal yang dijadikan menjadi satu dalam analisis melalui upaya pengumpulan informasi di lapangan secara langsung. Sejalan dengan itu, informasi penting disinggung sebagai informasi utama atau informasi mentah.¹⁵

B. Data Sekunder

Informasi tambahan ialah kumpulan data yang sudah ada terdahulu dan sengaja disatukan oleh para ahli yang dipakai untuk menutupi kekurangan informasi eksplorasi.¹⁶

¹⁴ [https://www.duniadosen.com/penelitian-deskriptif/diakses tanggal 10 februari 2022, pukul 16.11 wib](https://www.duniadosen.com/penelitian-deskriptif/diakses_tanggal_10_februari_2022,pukul_16.11_wib)

¹⁵ [tps://www.merdeka.com](https://www.merdeka.com) tanggal 10 februari 2022, pukul 15.41 wib

¹⁶ Ibid

Data Sekunder bisa juga merupakan Bahan Data Hukum Primer, Bahan Data Hukum Sekunder, dan juga Bahan Data Hukum Tersier. Bahan hukum terdapat dari kepustakaan misalnya:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah sumber data yang utama yaitu berupa peraturan yang mengikat atau telah dikodifikasikan. Dalam penulisan skripsi ini penulis memakai sumber hukum primer yang terdiri dari :

- a. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Kitab Undang- Undang Hukum Perdata
- d. Pasal 1 ayat 2 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan dokumen atau bahan hukum yang menerangkan tentang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dipakai seperti skripsi, artikel jurnal penelitian, buku/ e-book, arsip, berbagai makalah, laporan dari penelitian hukum, karya ilmiah, dan lain-lain.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sebagai pelengkap yang mana ialah berbagai bahan yang menunjukkan pengaruh maupun menggambarkan bagi sumber hukum primer dan juga sekunder. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan pedoman informatif untuk materi penting dan

opsional yang sah, seperti referensi kata, buku referensi, dan standar dasar dan tambahan.¹⁷

4. Alat Pengumpulan Data

a. Pengumpulan Data Primer

Penelitian dilaksanakan metode menggunakan penghimpunan data-data primer yang dilaksanakan dengan menggunakan wawancara dengan para narasumber secara langsung yakni metode wawancara ini penulis mewawancarai secara langsung dengan pihak dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal. Metode wawancara ini merupakan teknik pengumpulan data secara langsung kepada pihak yang berkaitan yang langsung menanyakan segala hal yang perlu ditanyakan untuk mengetahui apa yang kita cari. Wawancaranya ini dibagi menjadi 2 jenis penerapannya :

1. Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur merupakan metode yang disengaja untuk memperoleh data tentang responden dengan kondisi di mana dalam sekelompok pertanyaan mengingat permintaan yang telah dikumpulkan oleh kuesioner dan tanggapan dalam struktur yang dinormalisasi.¹⁸

2. Wawancara Tidak Struktur

Wawancara tidak terstruktur merupakan pertemuan yang tidak memiliki pertanyaan yang telah disusun sebelumnya, tidak ada pengelompokan pendahuluan, dan pertemuan yang memiliki kemampuan untuk memutuskan pertanyaan yang ditunjukkan oleh hal-hal yang sentral. (Singh, 2002).¹⁹

¹⁷www.hukumonline.com tanggal 11 februari 2022,pukul 15.41 wib

¹⁸ Lukman Nul Hakim, 2013, “*Ulasan Metodologi Kualitatif : Wawancara Terhadap Elit*”, Jurnal Pusat Pngkajian, Pengolahan Data dan Infomasi (P3DI) Sekretariat Jendral DPR RI , Hlm 168.

¹⁹ Ibid

b. Pengumpulan Data Sekunder

Dalam Pelaksanaan, penulis memakai metode dengan cara pengumpulan data secara sekunder yang berupa studi kepustakaan dan studi dokumen. Penelitian ini dengan melakukan kajian terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan juga bahan hukum tersier.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Dalam penelitian hukum, penulis mengambil lokasi dan subyek penelitian di Kantor BPN Kab. Tegal di alamat Jln. A. Yani No. 7, Slawi, Mingkrik, Pakembaran, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah 52412. Tekninya yaitu dengan cara wawancara secara langsung kepada pihak BPN.

6. Analisis Data Penelitian

Data penelitian yang didapat melalui beberapa metode penelitian yang dikumpulkan terlebih lalu kemudian di susun secara sistematis. Lalu data yang diperoleh kita analisis. Analisis data merupakan siklus untuk mengumpulkan, menghubungkan koneksi, membuat korelasi, perumpamaan dan kontras pada informasi yang cocok untuk dipertimbangkan, dan membuat model informasi ditentukan untuk mengamati data bermanfaat yang dapat memberikan petunjuk untuk menetapkan pilihan pada masalah atau pertanyaan penelitian yang potensial diangkat.²⁰

²⁰<https://wageindicator-data-academy.org> tanggal 12 februari 2022,pukul 08.01 wib

G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian, secara umum bentuk penyusunan yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR (BARTER) BELUM BERSERTIFIKAT KABUPATEN TEGAL” ialah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab I ialah bab yang menerangkan gambaran umum dari aspek-aspek dan alasan yang menjadikan dasar adanya penulisan ini, yang berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan, dan jadwal penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab II adalah berisi bab tentang kepustakaan yang berupa tinjauan umum mengenai tinjauan tentang perjanjian: pengertian perjanjian, syarat-syarat perjanjian, dasar hukum perjanjian, tujuan perjanjian; tinjauan tentang tukar-menukar (barter): pengertian tukar-menukar, syarat-syarat tukar-menukar, tujuan tukar menukar, dasar hukum tukar-menukar; tinjauan tentang tukar menukar tanah menurut KUH Perdata pasal 1541.

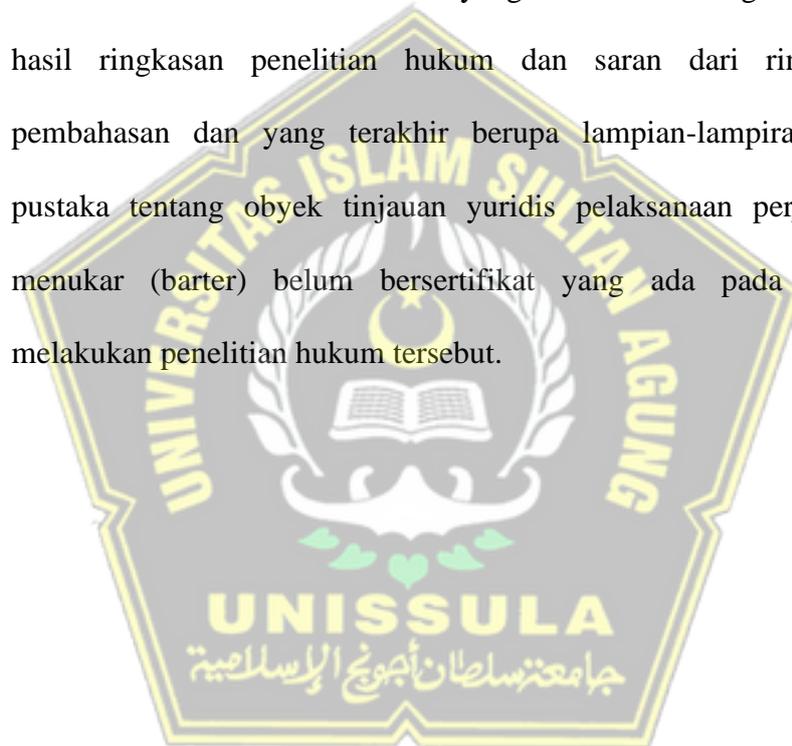
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab III adalah bab yang didalamnya tentang inti dalam perdebatan yang akan dijelaskan menurut rumusan masalah penelitian,

yaitu membahas tentang bentuk perjanjian tukar-menukar (barter) tanah tidak bersertifikat menurut perundang-undangan Indonesia dan pelaksanaan perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjianannya.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini adalah bab yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil ringkasan penelitian hukum dan saran dari ringkasan hasil pembahasan dan yang terakhir berupa lampian-lampiran dan daftar pustaka tentang obyek tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian tukar-menukar (barter) belum bersertifikat yang ada pada saat penulis melakukan penelitian hukum tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian ialah kesepahaman diantara sekurang-kurangnya dua orang berkenaan dengan hal tertentu yang diselesaikan oleh kedua pihak. Pengaturan umum berkenaan kontrak diatur dalam Hukum Perdata.²¹

Pengaturan di sini dicirikan sebagai sumber komitmen. Pengertian mengandung pentingnya hubungan yang sah antara antara setidaknya dua individu yang memperkuat dalam hal mencari hak mendapatkan prestasi dari salah satu pihak maupun sekaligus mengharuskan pihak lawan untuk memenuhi tujuan.²²

Penjelasan tentang perjanjian pada pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan diatas, bahwa suatu perjanjian ini adalah kegiatan antara dua orang atau lebih yang saling meningkatkan satu sama lain untuk melakukan suatu perjanjian atau

²¹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Kontrak> tanggal 12 februari 2022, pukul 08.11 wib

²² Lukman Santoso Az, 2016, *Hukum Perikatan; Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, Hal. 7.

persetujuan satu sama lain yang membuat kedua pihak atau lebih itu mempunyai hak dan kewajiban dengan adanya perjanjian ini.

Pendapat yang dikemukakan oleh para ahli tentang perjanjian ini diantaranya adalah:

1. Menurut R. Subekti,
 “Perjanjian merupakan suatu kesempatan di mana ada pengaturan untuk orang lain atau dua individu saling menjamin untuk melakukan sesuatu”.²³
2. Menurut M. Yahya Harahap,
 “Perjanjian merupakan hubungan yang sah antara setidaknya dua individu, yang memberikan hak kepada satu pihak dalam mendapatkan prestasi dan juga mengharuskan pihak lain untuk melakukan prestasi.”²⁴
3. Menurut Gunawan Wijaya didalam buku Perjanjian yang lahir dari kesepakatan tersebut, diungkapkan bahwa itu merupakan dari sekian banyak asal muasal kesepakatan. Maksudnya, kesepakatan tersebut mendapatkan perikatan. yang membuat komitmen pada setidaknya satu pertemuan untuk kesepakatan.²⁵
4. Menurut Sudikno Mertokusumo,
 “Suatu perjanjian tergantung pada pemahaman di mana setidaknya satu individu mengikat diri mereka sendiri untuk hasil yang sah. Penjelasan ini menandakan asas kepercayaan, asas keseimbangan, dan asas konsensualisme. Bahwa berdasarkan perjanjian maupun keyakinan, keduanya saling terikat dalam suatu kesepakatan akhirnya terjadi kesepakatan dan keselarasan antara keduanya”.²⁶
5. Wirjono Prodjodikoro ,
 “Perjanjian sebagai demonstrasi properti yang sah antara dua pertemuan, di mana pihak satu setuju atau setuju untuk menindaklanjuti dengan sesuatu atau untuk menghindari sesuatu, sementara pihak lain memenuhi syarat untuk menyetujui eksekusi.”²⁷

²³ Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 1

²⁴ Ibid

²⁵ Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, Jakarta, Hal 91

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 1995, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, Hal 97

²⁷ Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, Hal. 7.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh para ahli ini dapat dikatakan bahwa perjanjian itu adalah sebuah perbuatan yang dapat mengikat antara yang pihak satu dengan yang lain yang dapat menimbulkan akibat hukum yang mengharuskan pihak yang melakukan harus saling mengetahui hak dan kewajiban masing-masing agar terciptanya kesepakatan yang tidak memihak dan tidak ada pihak dirugikan dalam perjanjian itu.

2. Syarat-syarat Perjanjian

Suatu perjanjian pasti ada syarat-syarat perjanjian yang harus dipenuhi sebelum menjalin kesepakatan dalam suatu perjanjian yang sah.

Penjelasan tentang syarat-syarat perjanjian berada pada pasal 1320 Buku KUH Perdata yang berisi:

Syarat yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu kesepakatan;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan penjelasan syarat-syarat diatas yang wajib dilengkapai dalam sebuah kesepakatan diatas bisa disimpulkan bahwa kesepakatan yang baik itu harus memenuhi syarat-syarat tersebut agar dalam pelaksanaan perjanjian itu tidak ada yang dirugikan atau tidak yang bermasalah di kedua pihak atau lebih yang melakukan perjanjian.

Selain adanya syarat-syarat perjanjian seperti yang dijelaskan diatas, ada juga yang tidak boleh melakukan perjanjian yang dijelaskan pada pasal 1330 Buku KUH Perdata yang berisi:

“Yang tidak cakap dalam membuat kesepakatan ialah;

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”

Dalam suatu kesepakatan, beberapa macam kaidah yang dapat diterapkan juga perlu diperhatikan, seperti:

1. Asas persamaan hukum, khususnya setiap orang untuk keadaan ini perkumpulan-perkumpulan pastinya sejajar didalam hukum.
2. Asas konsensualisme, khususnya kaidah kesepakatan, dimana suatu susunan dianggap ada setelah adanya suatu kesepakatan.
3. Asas kekuatan mengikat, menyiratkan bahwa pertemuan-pertemuan yang mencapai kesepakatan dibatasi oleh setiap substansi kesepakatan dan kehormatan yang relevan.
4. Asas kepercayaan, yang harus mendarah daging di antara pertemuan-pertemuan yang menyepakati kesepakatan
5. Asas Keseimbangan, bermaksud agar dalam menyelesaikan suatu pengaturan harus ada keselarasan antara kebebasan dan komitmen dari pihak seperti yang telah disepakati.
6. Asas moral merupakan mentalitas moral yang luhur yang memunculkan inspirasi dari perkumpulan-perkumpulan yang menetap dan melakukan perjanjian.

7. Asas kepastian hukum, mungkin pengaturan yang dibikin dari pertemuan-pertemuan itu berlaku, jika ragu-ragu, untuk yang membuat.
8. Asas kepatutan menyimpulkan bahwa substansi kesepakatan bukan cuma seperti yang ada didalam aturan dan pedoman yang relevan namun juga seperti dengan kepatutan.
9. Asas Kebiasaan, menyiratkan bahwa pemahaman itu meniru praktik standar.²⁸

Unsur-unsur Perjanjian yakni:

- 1) Ada subyek yang mengadakan perjanjian.
- 2) Adanya kesepakatan dari pihak yang akan bersangkutan.
- 3) Pencapaian yang harus dituju.
- 4) Hak dan kewajiban dari pihak yang akan melaksanakan kesepakatan
- 5) Bentuknya secara langsung atau tidak.
- 6) Syarat khusus dalam suatu kesepakatan .²⁹

3. Jenis Perjanjian

1. Perjanjian Timbal Balik dan Sepihak.

Perjanjian timbal balik merupakan kesepakatan yang mengasihkan kebebasan maupun komitmen pada kedua pemain, seperti berdagang, menyewakan, memberi sanksi.

²⁸ M. Husseyn Umar dan A. Suaiani Kardono, 1995, *Hukum dan Lembaga Arbitrase Indonesia*, Proyek Elips, Jakarta, hal 2

²⁹ Ibid, Hal. 16

Kesepakatan sepihak merupakan kesepakatan dari komitmen dari subyek satu dan kebebasan untuk lainnya, seperti pengertian penghargaan.

2. Perjanjian Tanpa Pamrih atau dan Dengan Beban.

Perjanjian tanpa pamrih :

Pihak satu memberi sesuatu untuk satu pihak lagi dengan nyaris tidak ada imbalan, seperti kesepakatan kredit, kesepakatan penghargaan.

Perjanjian ada beban adalah :

Pengertian yaitu pencapaian satu pihak pada umumnya mendapat sesuatu oleh pihak lain, sedangkan masing-masing pencapaian itu ada keterkaitannya seperti ditunjukkan oleh peraturan.

3. Perjanjian Nominaat dan Innominaat.

Perjanjian nominaat merupakan pengertian yang memiliki nama tersendiri. Faktanya adalah bahwa pengaturan tersebut diarahkan dan diberi nama oleh pejabat, mengingat jenis yang paling sering terjadi.

Perjanjian innominaat adalah pengaturan yang tidak ada didalam KUHP, namun ada secara lokal. Produksi dari perjanjian innominate tergantung pada hukum kesepakatan, pemanfaatan standar kesempatan untuk masuk ke dalam suatu perjanjian.

4. Perjanjian Kebendaan dan Obligatoir.

Perjanjian kebendaan ialah persetujuan perpindahan suatu barang hak milik yang didalam persetujuan jual beli. Penyusunan materi ini merupakan pelaksanaan dari pemahaman wajib.

Persetujuan obligatoir ialah pengertian yang melahirkan suatu komitmen, dengan maksud bahwa sejak pengaturan tersebut dibuat, hak-hak istimewa dan komitmen dari perkumpulan-perkumpulan itu muncul. Pembeli memiliki opsi untuk meminta pengiriman barang dagangan, penjual memiliki opsi untuk mengatasi biayanya.

5. Perjanjian Konsensual dan Riil.

Kesepakatan konsensual ialah pengaturan ini cuma membutuhkan kesepakatan (persetujuan) oleh keduanya. Kesepakatan yang riil ialah kesepakatan selain pemahaman tentang kehendak, pada saat yang sama membutuhkan pengiriman barang, seperti penjualan barang yang gerak.

6. Perjanjian Formil

Kesepakatan formil ialah kesepakatan yang dibikin dalam bentuk hard copy, jika tidak maka kesepakatan dibatalkan, seperti: Kesepakatan Kedamaian (Ps.1851 KUHP).

7. Perjanjian Campuran

Pengertian dengan komponen-komponen dari kesepakatan-kesepakatan nominaat maupun susunan bernama yang dihubungkan

untuk dijadikan satu agar tidak bisa dipisahkan sebagai suatu pengertian yang mandiri.

8. Perjanjian Standar

Pengertian baku ditulis sebagai suatu struktur yang substansinya telah (dinormalisasi) terlebih dahulu secara tunggal, dan yang mempunyai sifat banyak dengan mengabaikan perbedaan keadaan perkumpulan yang menyetujui pengaturan tersebut

4. Subyek dan Obyek Hukum Perjanjian

Suatu kesepakatan, subjek yang sah dari suatu pengaturan memerlukan prasyarat untuk mengikat satu sama lain dalam menetapkan suatu kesepakatan. Jika subjek yang sah adalah "orang", ia harus mampu secara hukum. Prasyarat menurut Prof. Abdulkadir Muhammad :

- a. Seseorang yang cukup umur, arti dari cukup umur adalah bahwa dia berusia 21 tahun oleh KUHP Indonesia.
- b. Seseorang yang berusia di bawah 21 tahun namun pernah menikah.
- c. Seseorang yang tidak melayani hukum.
- d. Jiwa yang kokoh dan jiwa yang sehat³⁰

Tetapi kalau subyek hukumnya merupakan suatu badan hukum, maka harus memenuhi syarat formil.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan untuk memperoleh status bahan yang halal adalah:

³⁰ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 27

- 1) Adanya akta pendirian dari Notaris.
- 2) Posisi untuk mengakui situasi dengan Badan Hukum yang Sah terletak dalam Kementrian Hukum dan HAM.
- 3) Dalam memperoleh status ini, orang yang berkaitan mengajukan permintaan pada Kementrian Hukum dan HAM menggunakan Pimpinan PN tempat organisasi tersebut berdomisili.³¹

Obyek hukum perjanjian berada Pasal 1332 KUHPerduta, yang berbunyi:

“Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan”.

5. Akibat dari Perjanjian

Hasil Kesepakatan yang dibikin menurut hukum ialah seperti:

- 1) Berlaku sebagai peraturan bagi orang yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Perdata), sesuai dengan pembatasannya.
- 2) Suatu kesepakatan adalah sah antara pertemuan-pertemuan yang meramcang (Pasal 1340 Kitab Undang-undang Perdata), dan suatu kesepakatan bisa terikat orang luar jika hal itu baru saja disepakati (Pasal 1317 Kitab Undang-undang Perdata).
- 3) Adanya perkumpulan-perkumpulan dalam kesepakatan tidak dapat dilepaskan begitu saja dari hasil pengaturan yang dibuat

³¹www.tidakdijual.com diakses pada tanggal 27 Februari 2022 pukul 12.17 WIB

olehnya (Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

- 4) Pengertian itu bisa diputuskan secara tunggal menurut anggapan ada penyebabnya yang dikemukakan pas buat tersebut (Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-undang Perdata), khususnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.³²

6. Tujuan Perjanjian

Alasan dibuatnya suatu perjanjian hukum ini bertujuan untuk mengarahkan hubungan yang sah dan melahirkan segudang hak dan komitmen. Yang penting, jika undang-undang menguasai seluruh wilayah setempat, penataan hanya mengarahkan pertemuan-pertemuan yang menandainya. Selain itu, dalam suatu pemahaman, niat dasarnya adalah untuk mengontrol hubungan yang sah di antara mereka dengan membatasi diri satu sama lain.³³

Jika suatu saat hubungan yang sah itu menimbulkan perdebatan, maka kesepahaman itu hadir sebagai bukti di pengadilan. Pemahaman tersebut menunjukkan adanya hubungan yang sah antara pertemuan-pertemuan, karena mereka benar-benar menandainya. Selain meminta pemenuhan hak-hak istimewa dan komitmen, kesepahaman juga menjadi alasan untuk menjamin remunerasi atas pelanggaran. Perdebatan yang sah mulai dari pengaturan pada umumnya disebabkan oleh kurangnya

³² R. Soeroso, S.H., 2011, *Perjanjian di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 19.

³³ Legalakses.com diakses pada tanggal 28 Februari 2022 pukul 18.30 WIB

pemahaman kesamaan tentang kebebasan dan komitmen pertemuan sebagaimana ditentukan dalam pemahaman mereka.³⁴

B. Tinjauan Tukar Menukar

1. Pengertian Tukar Menukar

Sebuah tukar-menukar atau disebut pertukaran di dunia moneter, adalah instrumen tambahan, di mana dua pertemuan memperdagangkan satu pendapatan untuk yang lain. Aliran ini dikenal sebagai "kaki" pertukaran. Nilai pertukaran ini ditentukan berdasarkan nilai langsung atau jumlah nosional, yang merupakan nilai nyata yang digunakan untuk memastikan pembayaran untuk pertukaran dan lainnya item papan di mana nilai ini tentu saja bukan nilai asli (outright).³⁵

Berdasarkan pada Ps. 1541 KUHPerdara tentang Tukar-Menukar yang Berbunyi:

“Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.”

Berdasarkan penjelasan diatas dapat diartikan tukar menukar merupakan sebuah persetujuan atau perjanjian yang dapat menimbulkan kedua subjek saling terikat yang satu dengan lain yang memiliki sebuah hak dan juga kewajiban yang harus dilaksanakan agar dalam perjanjian tukar menukar ini dapat berjalan dengan baik tanpa ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain.

³⁴ Ibid

³⁵https://id.wikipedia.org/wiki/Tukar_menukar diakses pada tanggal 28 Februari 2022 pukul 19.00 WIB

2. Dasar Hukum Tukar-Menukar

Dasar hukum dalam PerUndang-Undangan dan Peraturan Pemerintah

1. Dasar hukum tukar menukar ini terdapat didalam KUHPerdara Pasal 1541-1546.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 128 Th. 2015, tentang Jenis-Jenis dan Pajak-pajak Bahan Penerimaan Negara Bukan Ketetapan dalam Menti Agraria dan Penataan Ruang/Pertanahan dalam Indonesia..³⁶
3. Didalam Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Peraturan Kepala BPN Tentang Standarisasi dalam Pelayanan dan juga Penataan dalam Pertanahan (1), sebagai berikut:

“Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”³⁷

3. Syarat-syarat Tukar-menukar

- 1) Adanya dua orang atau lebih yang melakukan tukar-menukar
- 2) Adanya barang yang dipertukarkan
- 3) Adanya kesepakatan antara yang melakukan perjanjian
- 4) Tidak ada unsur paksaan dalam suatu perjanjian tukar-menuka
- 5) Cakap dalam membuat suatu perjanjian
- 6) Barang yang dipertukarkan jelas

³⁶ PP R I No. 128 tahun 2015

³⁷ Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010

4. Jenis-jenis Tukar-Menukar

Jenis-jenis barter, seperti:

1. Tukar-menukar langsung

Tukar-menukar langsung akan kejadian disaat dua pertemuan langsung mempertukarkan produk mereka. Antara lain sayuran dengan imbalan ikan, sepatu dengan imbalan ransel, dll.

2. Tukar-menukar alih

Merupakan kerangka tukar -menukar antara dua pertemuan. Bagaimanapun, pihak lain tidak dapat memanfaatkannya, lalu dipindahkan ke pihak lain yang dapat memanfaatkannya.

Kerangka kerja ini adalah model ketika seorang pedagang sayur memperdagangkan sayurannya kepada seorang makelar ikan. Bagaimanapun, dia tidak ingat bahwa di rumah pedagang ikan dia sebelumnya memiliki stok sayuran berton-ton, jadi dia menukar sayuran itu ke broker jajan.

3. Tukar-menukar imbal beli

Kesepakatan dilakukan ketika seseorang membeli sesuatu atau jasa, tetapi sekali lagi, seseorang benar-benar membutuhkan kolaborasi. Contohnya sebagai seseorang yang membeli sebuah

ladang namun membutuhkan tenaganya untuk memotong ladang tersebut³⁸

C. Tinjauan Perjanjian Tukar Menukar Menurut Islam

1. Pengertian dalam Islam

Perjanjian dalam peraturan Islam, terkhusus Al-Qur'an yang sebenarnya, memiliki 2 sebutan seperti, lebih spesifik kata kontrak (al-'aqdu) dan kata 'ahd (al-'ahdu), Akad atau al-'aqdu dari bahasa Arab yang artinya ikatan. , atau pemahaman dan pemahaman. Kata 'aqdu (atau al'aqd) itu sendiri berpacu dari peristiwa paling sedikit 2 kesepakatan, lebih khusus ketika seseorang membuat jaminan lalu pihak lainnya setuju jaminan itu, dan mengucapkan jaminan terkait dengan jaminan utama, jadi ada komitmen dua jaminan dari satu sama lain. individu yang memiliki keterkaitan antara satu dengan yang lain, yang kemudian disebut dengan komitmen ('aqd) (Mariam Darus Badruzaman, 2001: 247).³⁹

Penjelasan yang dikemukakan oleh para ahli tentang tukar-menukar, seperti:

1. Menurut ulama fiqh, bahwa tukar-menukar merupakan “memperdagangkan properti dengan properti sebagai perpindahan properti dan kepemilikan. Sebagai pertukaran barang dagangan seseorang dengan memperdagangkan produk tersebut dengan produk yang berbeda berdasarkan kerelaan atau keikhlasan”.⁴⁰
2. Pendapat Salim H.S., Perjanjian pertukaran merupakan kesepakatan yang dibuat antara satu pihak dengan pihak lain, di mana pihak tersebut mempunyai komitmen untuk memberi atau mengasihkan

³⁸ <https://www.idntimes.com> diakses pada tanggal 1 Maret 2022 pukul 12.00 WIB

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, , Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 247

⁴⁰ Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta hal. 99.

untuk dipertukarkan, dan kepada satu pihak lagi yang memenuhi syarat untuk mendapatkan produk.⁴¹

2. Dasar Hukum

Penjelasan hukum yang mendasari dalam tukar-menukar antara lain, dalam Qur'an Surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”⁴²

3. Rukun dan Syarat Tukar Menukar

Rukun-rukun dan juga persyaratan perdagangan setara dengan titik dukungan dan status perdagangan, karena pertukaran adalah definisi dalam

⁴¹ Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 57.

⁴² Departemen Agama RI, 1989, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Mahkota, Surabaya, Hal. 122.

perdagangan, khususnya memindahkan properti satu sama lain dengan perdagangan yang sah. Adapun persyaratan tukar-menukar ialah seperti:

a. Rukun-rukun tukar menukar

Poin-poin pendukung yang harus dipenuhi dalam pertukaran timbal balik menurut Hanafi merupakan ijab dan juga qabul yang mengacu pada perdagangan, atau dalam struktur berbeda yang dapat menggantikannya.⁴³

b. Persyaratan tukar-menukar

Perdagangan akan sah bila keadaan tertentu terpenuhi. Ada persyaratan yang berhubungan dengan individu yang melaksanakan perjanjian, objek suatu akad, dan juga sighat.⁴⁴

Persyaratannya seperti:

- 1) Persyaratan yang berhubungan dalam 'aqid, bersifat al-Rusyd, khususnya baligh, berakal, maupun mampu didahapan hukum, tidak terkekang maupun ada keikhlasan/kerelaan.⁴⁵
- 2) Persyaratan yang terkait dalam sighat ialah adanya musyawarah antara dua subjek (khithobah), terjadi didalam satu majlis, antara ijab maupun qabul terus menerus, akad

⁴³ Rachmad Syafi'i, 2001, *Fiqh Muamalh*, CV. Pustaka Setia, Bandung, Hal. 89

⁴⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta Hal.90

⁴⁵ Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, PT Grafindo Persada, Jakarta Hal. 117

sighat tidak bergantung pada hal lain dan akad tidak dibatasi pada jangka waktu tertentu.⁴⁶

- 3) Persyaratan yang berhubungan dalam ma'qud alaih adalah harus bersifat surgawi, dapat dihibahkan, dapat dimanfaatkan dalam syar'a, memiliki hak milik atau milik orang-orang yang menguasainya, secara nyata dinyatakan dengan perkumpulan-perkumpulan dan mengambil barang dagangan. sejenis, mereka harus disesuaikan.⁴⁷

Rencana perjanjian di atas menunjukkan bahwa pengaturan itu harus merupakan kesepakatan antara dua pertemuan yang bermaksud mengikatkan diri satu sama lain mengenai kegiatan yang akan diselesaikan dalam suatu kasus tertentu setelah perjanjian itu benar-benar berlaku. Adapun syarat sahnya perjanjian tersebut seperti:

- a. Al'Aqidin (ada subyek perjanjian)
- b. Mahallul 'Aqd (ada obyek perjanjian)
- c. Maudhu 'ul'Aqd (tujuan perjanjian)
- d. Sighat al-'Aqd (Ijab dan Kabul).⁴⁸

⁴⁶ Ghufuran A. Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 123.

⁴⁷ Helmi Karim, 1997, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta Hal. 29

⁴⁸ Novi Ratna Sari, 2017, *Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Solo, Hal 81

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjianannya

1. Sejarah Perjanjian Tukar-Menukar (Barter) Tanah Yang Ada Di Masyarakat

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat ini sangat berhubungan dengan nama nya perjanjian, macam-macam perjanjian tersebut sangat banyak macamnya yang bisa kita temui diberbagai kegiatan masyarakat.

Perjanjian antara perseorangan dengan perseorangan adalah perjanjian ini dilakukan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan satu sama lain yang menimbulkan suatu hak dan kewajiban untuk pihak yang melakukan perjanjian ini dengan sah. Contohnya: perjanjian jual beli, pinjam-meminjam, tukar-menukar dan lain-lain.

Perjanjian antara perseorangan dengan badan usaha adalah perjanjian ini adalah perjanjian yang dilakukan oleh perseorangan dengan pihak badan usaha yang menjalin perjanjian yang sah menurut hukum yang ada di Indonesia tanpa adanya suatu paksaan. Contoh: seorang menginvestsikan uangnya ke badan usaha.

Dari banyaknya macam perjanjian, salah satunya perjanjian tukar-menukar ini sudah ada sejak lama yang dilakukan oleh masyarakat

Indonesia dari zaman dahulu sampai sekarang tukar menukar tanah ini masih banyak kita temui di masyarakat.

Tukar menukar dulu ini dilakukan dengan cara bertemu langsung dan menukarkan barangnya yang dipunyai dengan barang orang lain dengan kesepakatan bersama yang tidak merugikan satu sama lain. Contoh pertukaran itu misalnya beras ditukar dengan ubi atau lainnya. Seiring berjalannya waktu tukar menukar ini semakin banyak macamnya yang dipertukarkan, seperti pertukaran tanah yang dilakukan masyarakat.

Masyarakat ini menukarkan tanahnya dengan tanah atau dengan yang lainnya yang sudah disepakati masing-masing namun pertukarannya masih secara sederhana, artinya tukar-menukar ini masih menggunakan kekeluargaan yang saling percaya satu sama lain. Misalnya tukar-menukar tanah antara yang satu dengan yang lain yang hanya melibatkan keluarga yang menyaksikan perjanjian itu dan biasanya hanya dilakukan dengan sebatas lisan saja tanpa adanya bukti yang kuat untuk memperkuat perjanjian yang sudah dilakukan.

Di masyarakat Desa Pesayangan ini sudah terjadi sangat lama tukar menukar tanah yang dilakukan secara lisan dan kekeluargaan yang tanahnya sendiri belum memiliki sertifikat tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Tukar-menukar ini bisa dilakukan tanah dengan tanah atau tanah dengan barang

lainnya, sesuai dengan kesepakatan masing-masing pihak yang bersangkutan yang menjalin perjanjian.

Tukar menukar tanah dahulu belum banyak memikirkan pentingnya bukti perjanjian tukar-menukar ini untuk kedepannya bagi pihak yang melaksanakan perjanjian yang menjadikan kekuatan yang kuat apabila dikemudian hari ada permasalahan yang menyangkut dengan perjanjian tukar menukar tanah yang sudah dilaksanakan.

Dengan seiring berjalannya waktu pemerintah juga memberikan himbauan kepada masyarakat dengan memberikan persyaratan perjanjian yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yang ada di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) agar dalam melakukan pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah ini dilakukan dengan benar dan tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.⁴⁹

Sekarang kegiatan perjanjian tukar-menukar tanah yang belum bersertifikat ini sudah jarang dilakukan oleh masyarakat, meskipun masih ada juga yang mempraktikannya. Dikarenakan masyarakat sudah mulai mengetahui atau sudah menyadari pentingnya suatu perjanjian tukar-menukar tanah yang menurut peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia saat sekarang ini.

Perundangan tentang perjanjian tukar-menukar hak atas tanah antara lain:

⁴⁹ Wawancara dengan bapak deden selaku carik desa pesayangan pada tanggal 18 Februari 2022

- **Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)**

Pasal 1541

“Tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.

Artinya bahwa tukar menukar tanah ini saling mengikatkan satu sama lain yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dihormati oleh kedua belah pihak atas perjanjian yang sudah disepakati.

Pasal 1542

“Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok persetujuan tukar-menukar”.

Artinya barang atau obyek suatu perjanjian tukar menukar ini harus dapat dijual, misalnya tukar menukar tanah, karena tanah ini bisa dapat dijual.

Pasal 1543

“Jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan kepada pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut maka ia tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan barang yang telah ia janjikan dari pihaknya sendiri melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya”.

Artinya apabila barang yang ditukarkan itu bukan pemilik barang asli, maka barang yang dipertukarkan harus dikembalikan, karena telah ada penipuan terhadap perjanjian yang dilaksanakan. Biasanya dalam masyarakat perjanjian ini sering terjadi menukarkan barang orang lain tanpa sepengetahuan pemilik asli membuat kesepakatan ini tidak sah.

Pasal 1544

“Barang siapa karena suatu tuntutan hak melalui hukum terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam suatu tukar menukar, dapat memilih akan menuntut penggantian biaya,

kerugian dan bunga dari pihak lawannya atau akan menuntut pengembalian barang yang telah ia berikan”.

Artinya barang yang sudah dipertukarkan ini terjadi tuntutan hak melalui hukum terpaksa melepaskan barang yang diterimanya, maka pihak yang dirugikan meminta dikembalikan barangnya atau mengganti barang yang telah diugikan atas perjanjian itu.

Pasal 1545

“Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar”.

Artinya barang akan dipertukarkan ini dari salah satu pihak musnah atau tidak ada barangnya, maka pihak lain yang sudah memenuhi perjanjian yang dilaksanakan itu berhak menuntut barang itu dikembalikan atau menggantinya rugi barang yang sudah dipenuhinya. Misalnya tanah yang ditukarkan pihak satu itu sudah dijual, maka pihak lain itu berhak menuntut barangnya dikembalikan atau di ganti rugi.

Pasal 1546

“Untuk lain-lainnya, aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar”.

Artinya bahwa perarturan yang ada jual beli itu diberlakukan juga terhadap perjanjian tukar-menukar.

- **Dalam Hukum Agraria**

Pasal 20 ayat (2) UU Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria

“Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Artinya hak milik seseorang atau badan usaha bisa kita pindah alihkan kepada pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki si A bisa dipindahkan kepada si B atas perjanjian tukar menukar dengan yang lainnya yang sudah disepakati sebelumnya.⁵⁰

Pasal 26 UU Pokok Agraria

⁵⁰ Rafles Ratu (2022), “Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanak Hak Milik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Hukum*, Hal. 87.

“(1) Jual – beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan Pemerintah.”

“(2) Setiap jual – beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak – hak pakai lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat di tuntut kembali”.

- **Peraturan Pemerintah
Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dari penjelasan pasal-pasal diatas menjelaskan tentang bagaimana proses pelaksanaan perjanjian tukar-menukar hak atas tanah yang baik dan benar menurut peraturan perundang-undangan yang sudah dibuat. Agar pelaksanaannya perjanjian itu tidak ada pihak yang dirugikan atau akan menimbulkan permasalahan yang disebabkan oleh perjanjian tukar-menukar hak atas tanah tersebut.

Dengan adanya peraturan perundang-undangan ini dapat memberikan gambaran atau petunjuk pelaksanaan tukar-menukar tanah yang sah dalam hukum yang dapat dijadikan bukti kuat telah dilaksanakannya perjanjian tukar menukar.

2. Alur dan Persyaratan Tukar Menukar Tanah Belum Bersertifikat

Perjanjian tukar-menukar hak atas tanah memiliki alur yang harus diikuti oleh semua pihak yang akan melaksanakan perjanjian tukar-menukar tanah ini agar perjanjiannya itu dapat terlaksana dengan baik dan benar menurut peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku saat ini.

Dalam pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah belum bersertifikat ini, yang pertama harus dilaksanakan itu dengan melakukan terlebih dahulu proses pendaftaran tanah kepada Kantor BPN setempat agar memiliki kepastian hukum dari tanah yang dimilikinya guna terjamin dan tidak ada yang menipu atau merugikan pihak lainnya dengan menukarkan tanah yang bermasalah (bersengketa) atau tanah bukan hak miliknya sendiri.

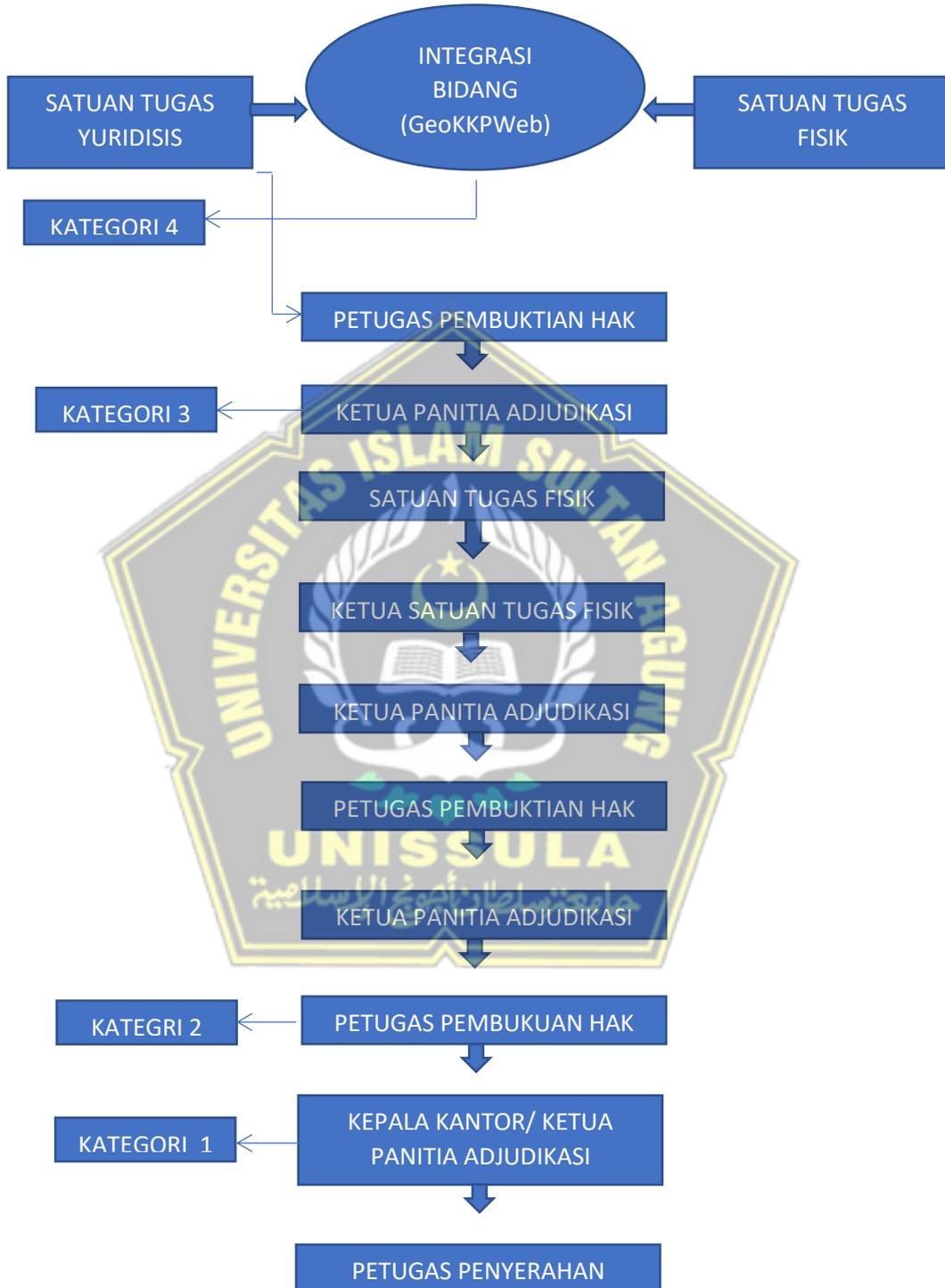
Pendaftaran sertifikat tanah didaftarkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Setempat. Pendaftaran tanah ini memiliki persyaratan yang perlu dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memiliki berbagai alur yang dilaksanakan dalam prosesnya untuk mendapatkan sebuah sertifikat tanah yang sah dan terdaftar di Kantor

Badan Pertanahan Nasional yang menjadi bahan bukti tanah yang dimiliki itu sah menurut peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

Setelah penulis melaksanakan penelitiannya kepada pihak Kantor BPN Kabupaten Tegal, penulis ini bisa menjambarkan bagaimana alur yang akan dilalui bilamana kita akan melakukan pendaftaran tanah kita untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sangat berguna sekali dalam berbagai hal dan sertifikat ini juga menjadi penting bilamana kita akan menjual atau menukarkan tanah kita kepada orang lain yang menjadi syarat atau bukti kepemilikan tanah yang kita miliki.

Dibawah ini penulis akan menjelaskan bagaimana proses alur pendaftaran dan syarat –syarat apa saja yang harus kita bawa untuk mendaftarkan tanah kita kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kita bisa mendaftarkan tanah kita sendiri secara langsung atau melalui notaris yang kita percayakan untuk mendaftarkan tanah kita ke BPN.

Persyaratan dan alur pendaftaran sertifikat tanah sebagai berikut:



**KETERANGAN TABEL PERSYARATAN DAN ALUR
PENDAFTARAN TANAH :**

- Satuan Tugas Yuridis

Yaitu petugas yang melaksanakan pengumpulan data yuridis yang diperlukan dalam pendaftaran tanah ini, tugasnya antara lain:

- 1) Entri berkas

Pemasukan atau penginputan data yang jadi persyaratan pendaftaran sertifikat tanah.

- 2) Cetak STTD, SPS, dan kwintasi

Selanjutnya pencetakan STTD, SPS, dan Kwintasi pendaftaran tanah.

- 3) Membuat Risalah Pemeriksaan Tanah

Pembuatan ringkasan dari pemeriksaan tanah yang sudah dilaksanakan oleh petugas Badan Pertanahan Nasional guna membuat suatu sertifikat tanah yang didaftarkan.

Di dalam suatu pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional ini memiliki alur sebagai berikut:

- a) Pembuatan Nomor Pengumuman Data Fisik dan Yuridis (DI201B)

Pertama yang dilaksanakan untuk pembuatan sertifikat tanah ini yang membuat nomor pengumuman data fisik dan data yuridis dari tanah yang didaftarkan.

b) Pengesahan dan Penandatanganan Hasil Pengumuman (DI202)

Kedua setelah dilaksanakan pembuatan nomor data fisik dan yuridis. Selanjutnya pengesahan dan penandatanganan hasil pengumuman tanah sebagian bagian dari alur pendaftaran sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

c) Pembuatan dan Pencetakan Surat Ukur

Ketiga yaitu pelaksanaan pembuatan dan pencetakan surat ukur dari tanah yang didaftarkan.

d) Pengesahan/ Penandatanganan Surat Ukur (DI207)

Keempat setelah adanya surat ukur sertifikat ini, sertifikatnya terlebih dahulu disahkan oleh pihak yang berwenang untuk pendaftaran tanah.

e) Membuat Draft Surat Keterangan (SK)

Kelima selanjutnya yaitu membuat draft SK yang dibutuhkan untuk persyaratan pendafrtan sertifikat tanah.

f) Penandatanganan Surat Keterangan (SK)

Keenam draft SK tersebut lalu dilakukan penandatanganan untuk disahkan sebagai sertifikat tanah.

g) -Pembuatan Nomor Hak

Ketujuh Selanjutnya dibuatkan nomor hak tanah ini sebagai bukti hak atas tanah.

- Pencetakan Buku Tanah

Setelah dilakukan pencetakan buku tanah yang berisi tentang deskripsi tanah itu sendiri yang sudah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

h) Pengesahan dan Penandatanganan Buku Tanah

Kedelapan yaitu setelah tercetak buku tanahnya, kemudian buku tanah itu kembali disahkan dan ditangani oleh pihak terkait.

i) Pengesahan dan Penandatanganan Sertifikat (DI208)

Kesembilan, selanjutnya setelah buku tanah sudah jadi dan sudah disahkan maka selanjutnya pengesahan dan penandatanganan sertifikat tanah yang didaftarkan.

j) Penyerahan Sertifikat (DI301A)

Kesepuluh, setelah melalui serangkaian persyaratan yang harus dilaksanakan dalam pendaftaran tanah ini kemudian yang terakhir adalah penyerahan sertifikat tanah kepada pemilik tanah.

- Satuan Tugas Fisik

Yaitu petugas yang melaksanakan pengumpulan data fisik yang diperlukan dalam pendaftaran tanah ini, tugasnya antara lain:

1) Pengukuran dan Pemetaan

Pertama, yaitu pengukuran dan pemetaan tanah yang didaftarkan sebagai persyaratan pembuatan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional yang ada di Indonesia.

Kegiatan ini sebagai bagian dari informasi tanah yang ada di dalam sertifikat tanah.

2) Pembuatan Peta Bidang Tanah (PBT)

Kedua, yaitu pembuatan pemetaan bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaran tanah. Pemetaan ini bertujuan agar sebagai informasi tanah tersebut di sertifikat tanah.

3) Pembataan Daftar Tanah⁵¹

Ketiga, yaitu pembataan daftar tanah yang sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Setelah melakukan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat, baru tanah yang akan diadakan perjanjian tukar menukar ini bisa dilakukan tukar menukar yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat atas kepemilikan tanah yang dipertukarkan yang membuat pertukaran ini menjadi memiliki keabsahan yang kuat. Setelah melakukan pendaftaran tanah, lalu dalam pelaksanaan tukar menukar ini melalui PPAT setempat.

Dari penjelasan diatas itu merupakan alur yang dilaksanakan oleh pemilik tanah yang akan mendaftarkan tanahnya sampai dengan memiliki sertifikat tanah yang terdaftar dalam Kantor Badan Pertanahan Nasional yang merupakan syarat dalam melaksanakan

⁵¹<https://jdih.atrbpn.go.id> diakses pada tanggal 28 Mei 2022 pukul 20.00 WIB.

perjanjian tukar-menukar hak atas tanah dengan orang lain yang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang ada saat ini.

Sertifikat hak atas tanah sangat penting saat ini dan untuk masa depan karena dengan dibuatnya sertifikat tanah, semua dapat mengetahui rekam jejak kepemilikan tanah dan siapa pemilik yang sah atas tanah yang ada serta mencegah dari hal yang tidak diinginkan. Karena banyak permasalahan yang timbul yang disebabkan tidak adanya atau belum didaftarkannya tanah yang dimiliki kepada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat yang berwenang dalam pembuatan sertifikat tanah di Indonesia.

Dalam pendaftaran tanah memiliki berbagai syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional agar tanahnya itu cepat diproses dalam pembuatan sertifikat tanah. Apabila ada yang belum memenuhi persyaratan pembuatan tanah ini maka bisa dilaksanakan, dikarenakan pihak Badan Pertanahan Nasional tentunya berpegang teguh terhadap peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan pembuatan sertifikat tanah yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Keterangan mengenai pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat di Indonesia dari Bapak Sisworo selaku pihak yang mewakili dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tegal, menyampaikan dalam keterangannya, antara lain:

Dalam pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah ini tidak dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal. Kantor BPN ini hanya melaksanakan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan sudah menjadi warkah.⁵²

Pelaksanaan tukar menukar tanah dahulu ini masih menggunakan sistem kepercayaan satu sama lain, dikarenakan sudah saling kenal jadinya hanya dilakukan dengan cara sederhana seperti secara lisan saja, yang melibatkan hanya keluarga yang mengadakan perjanjian tukar menukar tanah ini. Tanah yang ditukarkan juga belum bersertifikat, yang berarti tanah itu belum kuat dalam hal kepemilikan tanah yang dimilikinya.

Seiring berjalannya waktu, pemerintah mewajibkan masyarakatnya untuk mendaftarkan tanahnya kepada Kantor BPN setempat. Tanah yang sudah ditukarkan namun dalam praktik tukar menukar tanahnya ini masih ada tanah yang belum bersertifikat ini, kemudian akan diajukan kepada PPAT untuk didaftarkan. Karena syarat peralihan kepemilikan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan adanya sertifikat yang sah baik dalam kegiatan jual beli maupun tukar menukar tanah yang menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia saat ini. Dengan adanya sertifikat ini dapat menghindari dari permasalahan yang muncul di kemudian hari.⁵³

⁵²Wawancara dengan bapak Sisworo humas BPN Kab tegal pada tanggal 20 april 2022

⁵³*Ibid*

Pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah ini dilakukan di hadapan PPAT setempat yang berwenang sebagai pembuat akta tukar menukar tanah, agar tukar menukar tanah ini memiliki kekuatan hukum yang kuat di depan pengadilan apabila suatu saat ada yang mempermasalahkan perjanjian tukar menukar ini dengan menunjukan sebuah bukti akta tukar menukar hak atas tanah yang sah yang dilakukan dihadapan PPAT.

Persyaratan yang diperlukan dalam pendaftaran tanah yang belum bersertifikat antara lain, Mengumpulkan berkas, Cetak STTD, SPS, dan Kwitansi, Membuat Risalah Pemeriksaan Tanah, Pengukuran dan Pemetaan, Pembuatan PBT dan Pembatan Daftar Tanah.⁵⁴

Keterangan mengenai pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat di Indonesia dari Bapak Deden selaku pihak dari carik Desa Pesayangan, Kecamatan Talang Kabupaten Tegal antara lain:

Di Desa Pesayangan ini dalam pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat terjadinya sudah lama tidak ada perjanjian tukar menukar hak atas tanah. Perjanjian tukar menukar hak atas tanah ini sudah dimulai sekitar 40 (empat puluh) tahun yang lalu. Dalam pelaksanaannya tukar menukar tanahnya ini dilakukan dengan

⁵⁴*ibid*

cara kekeluargaan tidak memerlukan pihak yang banyak dalam pelaksanaannya.⁵⁵

Untuk tahun-tahun sekarang sudah tidak ada lagi tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Pesayangan, yang ada yakni tukar menukar tanah yang sudah bersertifikat.⁵⁶ Menurut penulis, praktik tukar menukar tanah yang belum bersertifikat tidak menutup kemungkinan masih bisa terjadi kapanpun dalam ruang lingkup yang terbatas atau tanpa melibatkan perangkat desa, misal dalam hal kekeluargaan ataupun kondisi tertentu dalam hal pewarisan.

Dalam Pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah ini dahulu dilaksanakan hanya melalui lisan saja antara kedua belah pihak yang melaksanakan tukar menukar tanah dengan cara kekeluargaan.

Pertukaran tanah dalam perspektif Hukum Adat saat ini sedang menuju kepada kemajuan dan perubahan tidak mengubah kecenderungannya sebagai suatu perbuatan hukum tentang perpindahan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat langsung, jelas dan asli. Hal ini dilihat dari pengaturan yang dijelaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁵⁷ Modernisasi maupun menyesuaikan secara langsung yang sifatnya jernih dan asli harus dilihat dari adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang dikenal PPAT) bertugas membantu Kepala Kantor

⁵⁵ Wawancara dengan bapak deden selaku carik desa pesayangan pada tanggal 18 Februari 2022

⁵⁶ *Ibid*

⁵⁷ Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah, khususnya dalam pembuatan suatu akta yang menunjukkan bahwa telah selesainya pembuktian sahnya pengalihan hak atas tanah tanah dari pihak yang bersangkutan.⁵⁸

Kegiatan ini yaitu antara pihak utama kepada pihak berikutnya tentang pertukaran hak atas tanah serta sebaliknya pada waktu yang sama dengan PPAT yang membuat suatu Akta yang menandakan bahwa telah selesai pertukaran tanah yang dilakukan para pelaku perjanjian yang sah didepan PPAT yang sudah memenuhi kesepakatan diantara kedua belah pihak atas perjanjian. Pertukaran suatu tanah didepan PPAT menandakan suatu pelaksanaan pengalihan hak atas tanah yang dilaksanakan dari yang keuda belah pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan. Akta PPAT (Akta Tukar-menukar) yang disahkan dari pertemuan-pertemuan tersebut menandakan bahwa pengalihan suatu hak atas tanah yang diselesaikan setelah terpenuhinya sifat asli.

Menurut penulis untuk tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertifikat ini untuk zaman sekarang sudah susah ditemukan dikarenakan untuk persyaratan tukar menukar hak atas tanah ini harus memiliki sertifikat tanah atau bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah yang akan dipertukarkan oleh para pihak. Karena dalam tukar menukar hak atas tanah dihadapan PPAT itu persyaratan harus

⁵⁸ Pasal 1 angka 24 diakses pada tanggal 28 Mei 2022 pukul 21.10 WIB.

dipenuhi agar bisa terlaksana tukar menukar hak atas tanah itu dan akan dibuatkan Akta Tukar Menukar oleh pihak PPAT yang ditandatangani oleh kedua pihak yang sama-sama bersepakat untuk menukarkan tanahnya.

Dahulu dalam tukar menukar tanah yang belum bersertifikat masyarakat melaksanakan perjanjian itu hanya dengan kepercayaan saja. Dianggapnya bahwa pihak yang melaksanakan perjanjian ini sudah saling mengenal satu sama lain jadinya pelaksanaan perjanjiannya hanya sekedar saling percaya dengan cara lisan saja dan yang mengetahui hanya orang dekat saja. Dahulu juga belum memikirkan akan pentingnya bukti akta perjanjian tukar menukar tanah yang menjadikan bukti kuat pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah itu sudah dilaksanakan dan menjadi bukti yang sah untuk kemudian hari.

Seiring berjalannya waktu, masyarakat mulai peka terhadap pentingnya suatu bukti akta tukar menukar tanah yang menjadi bukti yang sah dikemudian hari, apabila pihak keluarga atau pihak lain yang mempertanyakan bukti dari sudah terlaksanakannya pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia saat ini.

Masyarakat pun sudah mulai mengetahui akan penting sertifikat tanah itu, sebagai alat bukti yang sah sesuai peraturan perundang-undang di Indonesia, masyarakat sudah mulai

mendaftarkan tanahnya secara langsung kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional atau melalui kantor kenotariatan setempat sesuai dengan pihak notaris yang sudah dipercayainya.

3. Keabsahan Tukar Menukar Tanah Belum Bersertifikat

Keabsahan suatu perjanjian atau sah tidaknya perjanjian sesuai dengan peraturan perundangan yang ada di Indonesia. Perjanjian dianggap sah bila memenuhi persyaratan yang ada di Indonesia antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1541-1546)
2. Hukum Agraria (Pasal 20 Ayat (2) Nomer 5 Tahun 1960)
3. PP Nomor 18 Tahun 2021

Unsur-unsur Akta PPAT (Akta Tukar-menukar) didalam pertukaran hak atas tanah ini yang sah menurut peraturan perundangan Indonesia ialah:

a. Bukti Tukar-menukar

Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) menunjukkan bahwa sebenarnya perkumpulan-perkumpulan tersebut telah mempertukarkan hak atas tanah. Selanjutnya, mengingat pertukaran hak atas tanah yang dilaksanakan ialah Pembuktian yang sah dari pengalihan hak atas tanah, maka Akta PPAT ini menunjukkan bahwa hak milik atas tanah telah berpindah dari

pihak utama kepada pihak berikutnya, begitu juga sebaliknya. Padahal, Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) yang dibuat hanya terikat oleh pihak terkait maupun ahli waris, hal ini dengan alasan organisasi PPAT tidak terbuka untuk masyarakat keseluruhan.⁵⁹

b. Syarat Pendaftaran

Pendaftaran perjanjian pertukaran ini sebagai bukti yang kuat dihadapan hukum yang membuktikan bahwa perjanjian ini telah dilaksanakan atau telah selesai. Kepastian hukum ini diakui dengan memunculkan bukti cukup, khususnya sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan tidak tertutup didalam pendaftaran tanah (*rule of exposure/openbaarheid*). Selanjutnya dengan pencatatan pertukaran hak atas tanah karena pertukaran buku tanah dan pengesahan pembebasan tanah, maka tidak hanya perkumpulan dan penerima manfaat utama saja yang diberi tahu, namun pihak luar ini menyadari bahwa perkumpulan tersebut sebagai pemegang hak atas tanah baru.

a) Persyaratan Pembuatan Akta PPAT

Arsip-arsip yang dibutuhkan antara lain:

- 1) Sertifikat;

⁵⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta Djembatan, Jakarta, hlm. 331.

Sertifikat tanah ini sangat penting dalam proses perjanjian tukar-menukar tanah yang akan dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

- 2) Bukti kepemilikan seperti keterangan dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, jika hak atas tanah yang dipertukarkan belum didaftarkan di Kantor Pertanahan;
- 3) Identitas, misalnya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengemudi (SIM), Akta Nikah (yang sudah menikah), Kartu Keluarga, Akta Kelahiran, dan Nomor Pokok Penduduk (NPWP);
- 4) Kewenangan hukum, dalam hal dalam perencanaan Akta PPAT orang perseorangan yang ada disetujui oleh yang bersangkutan;
- 5) Bukti Pengesahan Suami/Istri, jika yang pertukaran itu merupakan harta bersama;
- 6) Duplikat Pemetapan dari Pengadilan Negeri terdekat, dalam hal yang terkait belum bisa untuk menyelesaikan pembuktian yang sah dari pengalihan hak;
- 7) Bukti informasi tanah yang tidak disengketakan;

- 8) Bukti angsuran Biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Beai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Pajak Pribadi.

Berkaitan dengan dokumen yang sudah diterima PPAT, maka pada saat itu PPAT wajib melaksanakan pemeriksaan di Kantor Pertanahan tentang kesamaan sertifikat yang dirujuk dengan register-register pada Kantor Pertanahan terdekat dengan menunjukkan sertifikat. PPAT diharapkan meminta persetujuan untuk memindahkan hak-hak dari yang memiliki kewenangan yang jika yang mempunyai sertifikat ini mengajukan persyaratan dalam pengalihan sertifikat. Selain itu, dalam penyusunan Akta tersebut, pertemuan-pertemuan yang akan memiliki sertifikat yang diharapkan dari hak atas tanah diharapkan untuk mengatakan sesuatu sebagaimana disinggung didalam Pasal 99 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.⁶⁰ Selanjutnya, PPAT bisa tidak melakukan pembuatan Akta PPAT di dalam hal seperti pada Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021.⁶¹

⁶⁰ Pasal 99 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

⁶¹ Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

- b) Pelaksanaan pembuatan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar);

Dalam membuat Akta PPAT merujuk pada struktur seperti didalam lampiran Iia. Akta Pertukaran ini Pimpinan BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pengaturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yaitu Perkaban No. 8 Tahun 2012). Dan peraturan terbaru tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari PP No. 24 Tahun 1997. Akta PPAT yang dibuat wajib menghadirkan pihak yang terkait atau pihak yang sudah dipercayakan dengan Surat Kuasa tertulis. Dibuatnya Akta PPAT wajib menghadirkan tidak kurang dari 2 orang saksi yang sesuai dengan peraturan yang ada. Demikian pula, PPAT juga berkewajiban untuk membaca Akta dan memberi tahu tentang hal-hal dan motivasi dibuatnya Akta untuk pihak yang terkait. Bukti Akta dibikin menjadi 2, yang satu untuk PPAT dan yang satunya untuk diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan terkait, dan untuk pihak yang terkait ini mendapatkan salinannya.⁶²

⁶² Perkaban No. 8 Tahun 2012

c) Pendaftaran Pemindehan hak atas tanah sebab pertukaran;

Akta PPAT disahkan oleh pihak terkait, saksi dan PPAT, PPAT harus menunjukkan Akta dan arsip lain yang diharapkan untuk mengunduh kebebasan tanah yang dimaksud (selambat-lambatnya tujuh) hari kerja untuk pendaftaran). Setelah Kantor Pertanahan mendapat pendaftaran hak-hak atas tanah yang dimaksud, Kantor Pertanahan harus mengasihkan tanda terimanya. Hak atas tanah. Pemberitahuan tertulis harus diinformasikan setelah diberikannya permohonan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan. Pencatatan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 105 Ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.61 Penyerahan Perjanjian⁶³.

d) Pemberian Sertifikat⁶⁴

Sertifikat yang sudah jadi lalu dikasihkan kepada pihak yang terkait.

Dengan demikian, sahnya suatu pertukaran tanah yang menentukan harus dipenuhinya 2 pokok sebagai berikut:

- a. Hukum perjanjian mensyaratkan perjanjian yang sah dalam tukar menukar;

⁶³ Pasal 105 Ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.61 Penyerahan Perjanjian

⁶⁴ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm. 378.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata di Indonesia Pasal 1320⁶⁵, yang menjelaskan persyaratan dalam sebuah perjanjian sebagai berikut:

1. Adanya sepakat para pihak;⁶⁶

Artinya dalam suatu perjanjian itu harus pihak-pihak itu bersepakat satu sama lain yang saling mengikat dalam perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing yang harus di hargai dan dihormati agar dalam kesepakatan perjanjian itu berjalan baik dan benar tidak terjadi kecurangan atau wanprestasi.

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Artinya dalam pelaksanaan suatu perjanjian itu pihak-pihak yang terkait harus sudah cakap menurut hukum. Dan sudah mengerti atau sudah paham perjanjian yang dilaksanakan.

3. suatu pokok persoalan tertentu;

Artinya dalam pelaksanaan suatu perjanjian ini harus memiliki suatu obyek perjanjian yang sudah jelas. Agar obyek perjanjiannya itu diketahui semua pihak.

4. suatu sebab yang tidak terlarang⁶⁷

⁶⁵ Parluhutan (2014), "Implementasi Tukar Menukar Dalam Perjanjian Menurut KUHPerdata", *Jurnal Staf Pengajar FH UISU Medan*, Hal. 185

⁶⁶ Rimbawati Dwi hariani, Muhammad Fauzan Hidayat (2019), "Tinjauan Yuridis Terhadap Tukar-menukar Tanah Hak Milik dengan Tanah Kas Desa Di Desa Jambu Kulon", *Jurnal Ilmiah Prodi Ilmu Hukum*, Hal. 28.

⁶⁷ Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 17.

Artinya apa saja yang dilarang dalam peraturan perundang-undang yang ada di Indonesia ini tidak boleh dijadikan suatu perjanjian, karenan akan menimbulkan permasalahan yang ada jika pelaksanaan perjanjian itu ada hal-hal yang dilarang.

b. Hukum tanah nasional memberi persyaratan dalam suatu peralihan tukar menukar tanah

1) Persyaratan Materil

a) Hak atas tanah ini bisa dipertukarkan oleh para pihak;

Artinya tanah yang dijadikan objek perjanjian tukar-menukar tanah ini harus dipastikan tanahnya itu tidak bermasalah dan bisa dipertukarkan dalam perjanjian yang akan dilaksanakan.

b) Kewenangan untuk pertukaran tanah;

Artinya pemilik tanah ini memiliki kewenangan yang sah menurut hukum untuk menukarkan tanahnya kepada pihak yang lainnya.

c) Suatu obyek pertukaran ini harus tidak dalam sengketa.

Artinya objek pertukaran atau tanah yang dimiliki para pihak ini tidak bermasalah atau tidak dalam sengketa dengan pihak lain yang akan merugikan

pihak lain dalam perjanjian tukar-menukar yang dilaksanakan.

2) Persyaratan Formal.⁶⁸

Akta Tukar menukar ini berhubungan dengan syarat formal yang harus didapat yang berguna dalam pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan di tempat pihak terkait sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Akta PPAT menunjukkan bahwa perjanjian tukar menukar yang termasuk telah menunjukkan peralihan hak atas tanah.

Kantor Pertanahan harus tidak menerima suatu permintaan hak atas tanah, jika tidak adanya suatu Akta PPAT.⁶⁹

B. Problematika yang Timbul Dari Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah yang Belum Bersertifikat dan Upaya Penyelesaiannya

Dalam proses suatu pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah ini memiliki beberapa problematika yang dihadapi selama pelaksanaannya dan sudah ada upaya yang bisa dilakukan untuk mengatasinya. Berikut problematika dan upaya penyelesaian dari pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah.

1. Problematika yang terjadi dalam tukar menukar hak atas tanah antara lain:

⁶⁸ Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 77-78.

⁶⁹ Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

a. Kurangnya pengetahuan tentang tukar menukar tanah yang belum bersertifikat

Di masyarakat masih banyak yang belum mengetahui bagaimana cara dan persyaratan apa saja yang benar tentang tukar menukar hak atas tanah. Oleh sebab itu dalam tukar menukar hak atas tanahnya itu menimbulkan berbagai masalah yang disebabkan kurangnya pengetahuan. Kurang pengetahuan ini dikarenakan masih kurangnya informasi atau sosialisasi dari pihak yang terkait tentang bagaimana cara tukar-menukar tanah yang baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada saat ini.

b. Keabsahan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan

Problematika ini sering terjadi di masyarakat dikarenakan biasanya pihak yang melakukan perjanjian tukar menukar hak atas tanah ini sudah saling mengenal satu sama lain jadi dalam pelaksanaannya tukar menukar tanahnya hanya dilakukan dengan secara lisan dan hanya disaksikan oleh antara kedua belah pihak saja. Jadi keabsahannya ini masih belum kuat dalam kekuatan hukumnya.

c. Masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat

Di masyarakat masih banyak tanah-tanahnya itu belum bersertifikat, dikarenakan berbagai faktor yang menyebabkan tanah itu belum ada sertifikatnya. Oleh sebab itu dalam tukar menukar

hak atas tanahnya ini ada pihak yang tanahnya belum memiliki sertifikat dikarenakan belum didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

2. Solusi dari permasalahan yang ada dalam perjanjian tukar menukar hak atas tanah antara lain:

a. Memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang tukar menukar hak atas tanah

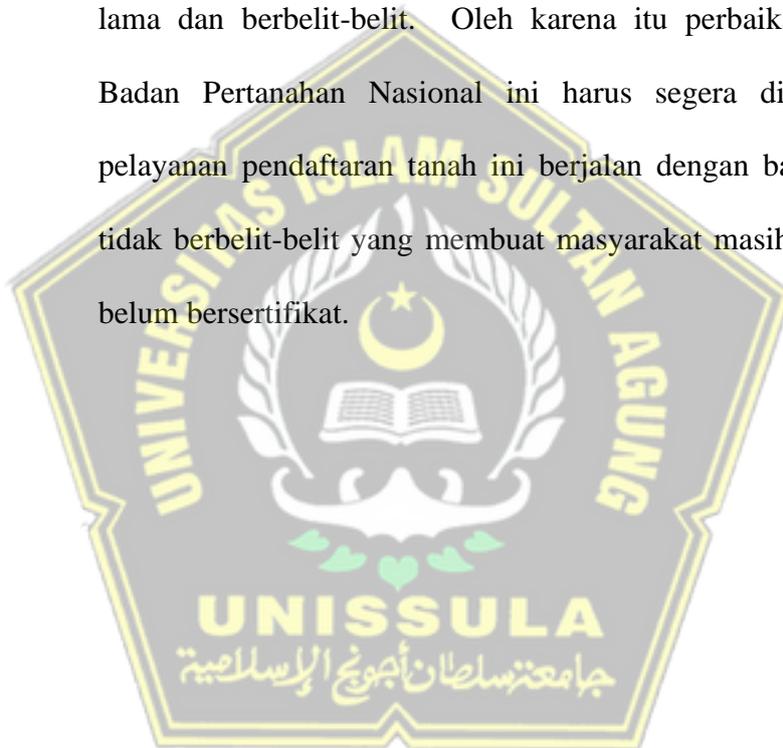
Pemerintah atau pihak yang terkait memberikan sosialisasi tentang tukar menukar hak atas tanah yang benar kepada masyarakat umum, agar masyarakat lebih mengetahui tentang tukar menukar hak atas tanah. Agar tidak ada lagi permasalahan yang muncul dari sebuah tukar menukar hak atas tanah.

b. Pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan dihadapan PPAT

Dalam tukar menukar hak atas tanah ini biasanya dilakukan dengan secara lisan. Keabsahan secara lisan ini menyebabkan kekuatan hukum yang belum kuat. Oleh sebab itu dalam melaksanakan tukar menukar hak atas tanah ini dilakukan dihadapan PPAT setempat. Agar PPAT ini bisa menyasikan dan membuat bukti Akta Tukar Menukar hak atas tanah yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat dihadapan pengadilan, jika ada permasalahan yang timbul dari tukar menukar hak atas tanah ini.

c. Perbaiki sistem pendaftaran dalam Badan Pertanahan Nasional

Tanah –tanah yang di Indonesia masih banyak yang belum memiliki sertifikat tanah yang dikarenakan berbagai faktor permasalahan yang ada. Antara lain dari faktor permasalahan tanah yang belum memiliki sertifikat ini adanya sistem pendaftaran yang lama dan berbelit-belit. Oleh karena itu perbaikan dari pihak Badan Pertanahan Nasional ini harus segera diperbaiki agar pelayanan pendaftaran tanah ini berjalan dengan baik, cepat dan tidak berbelit-belit yang membuat masyarakat masih banyak yang belum bersertifikat.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Penulisan Penelitian dan dari semua pembahasan yang sudah dijelaskan oleh Penulis. Maka Penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian tukar-menukar (barter) tanah belum bersertifikat dan keabsahan perjanjian memiliki alur sebagai berikut:

Pertama tanah yang belum bersertifikat ini harus didaftarkan terlebih kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat agar kepemilikan Hak Atas Tanah ini memiliki kekuatan hukum yang kuat di mata Pengadilan; Kedua mengumpulkan semua persyaratan yang dibutuhkan untuk melakukan sebuah perjanjian Tukar Menukar Hak Atas Tanah yang harus dipersiapkan antara lain, Sertifikat, Bukti Kepemilikan, Identitas, Surat Kuasa, Persetujuan Suami dan Istri, Duplikat Penetapan dari Pengadilan, Bukti Informasi Tanah dan Bukti Angsuran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Pajak Pribadi; Ketiga Pelaksanaan Tukar Menukar Hak Atas Tanah dihadapan PPAT yang berperan sebagai pembuat Akta Tanah yang dijadikan sebagai bukti Tukar-Menukar ini telah dilaksanakan dan menjadikan Tukar Menukar memiliki kekuatan Hukum Tetap.

Keabsahan Tukar Menukar Hak Atas Tanah ini memiliki kekuatan hukum yang kuat apabila tanah yang belum bersertifikat ini harus didaftarkan terlebih dahulu ke Kantor BPN. Setelah itu melakukan tukar menukar tanah dihadapan PPAT agar ada bukti Akta Tukar Menukar Tanah.

2. Problematika yang Timbul Dari Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah yang Belum Bersertifikat dan Upaya Penyelesaiannya

Problem yang dihadapi dalam tukar menukar hak atas tanah ini sangat bermacam-macam antar lain yaitu,

Kurangnya pengetahuan tentang tukar menukar tanah yang belum bersertifikat, keabsahan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan, masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat dan mempunyai beberapa upaya yang bisa dilakukan untuk mengatasi masalah tukar menukar hak atas tanah yaitu,

Memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang tukar menukar hak atas tanah, pelaksanaan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan dihadapan PPAT, perbaikan sistem pendaftaran dalam Badan Pertanahan Nasional

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang sudah disampaikan, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pihak Tukar Menukar Tanah dalam melaksanakan suatu Tukar Menukar Hak Atas Tanah kedua belah pihak harus saling mematuhi peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yaitu dengan mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu sebelum melakukan tukar menukar.
2. Bagi BPN Kabupaten Tegal Melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah dalam proses tukar menukar tanah yang sah menurut Peraturan Perundang-undangan Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 77-78.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Jakarta Djambatan.
- Departemen Agama RI, 1989, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Mahkota, Surabaya.
- Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Ghufran A. Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Helmi Karim, 1997, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, PT Grafindo Persada, Jakarta.
- Lukman Santoso Az, 2016, *Hukum Perikatan; Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang.
- M. Husseyn Umar dan A. Suaiani Kardono, 1995, *Hukum dan Lembaga Arbitrase Indonesia*, Proyek Elips, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Aditya Bakt.
- Novi Ratna Sari, 2017, *Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Solo, Hal 81
- Rachmad Syafi'i, 2001, *Fiqh Muamalh*, CV. Pustaka Setia, Bandung.
- Mardani, 2013, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

R. Soeroso, S.H., 2011, (*Perjanjian di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*), Jakarta, Sinar Grafika.

Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.57.

Soerjono Soekanto, 1986, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, Jakarta:Universitas Indonesia Press.

Sudikno Mertokusumo, 1995, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Tagor Simanjuntak, S.H., 2014, “*Draft Surat Perjanjian segala urusan*”, Aksara Sukses, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia group, Jakarta.

Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta.

B. PERATURAN PER-UNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

UU Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Penyerahan Perjanjian

Perkaban No. 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri

Negeri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

C. JURNAL

I Made adi wiranegara, 2018, “*Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, Hlm 228.

Lukman Nul Hakim, 2013, “Ulasan Metodologi Kualitatif : Wawancara Terhadap Elit”, Jurnal Pusat Pngkajian, Pengolahan Data dan Infomasi (P3DI) Sekretariat Jendral DPR RI , Hlm 168.

Parluhutan (2014), “Implementasi Tukar Menukar Dalam Perjanjian Menurut KUHPperdata”, Jurnal Staf Pengajar FH UISU Medan, Hal. 185

Raffles Ratu (2022), “Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanak Hak Milik”, Jurnal Ilmiah Prodi Hukum, Hal. 87.

Rimbawati Dwi hariani, Muhammad Fauzan Hidayat (2019), “Tinjauan Yuridis Terhadap Tukar-menukar Tanah Hak Milik dengan Tanah Kas Desa Di Desa Jambu Kulon”, Jurnal Ilmiah Prodi Ilmu Hukum, Hal. 28.

D. INTERNET

<https://kbbi.web.id/pelaksanaan> diakses tanggal 10 february 2022, pukul 14.32 wib

<https://kbbi.web.id/janji> diakses tanggal 10 february 2022, pukul 14.44 wib

<https://kbbi.lektur.id/bersertifikat>

<https://kbbi.web.id/bersertiikat>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah> diakses tanggal 10 february 2022, pukul 14.50 wib.

<https://jateng.bps.go.id> , di unduh pada tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.15 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-landasan-filosofis-sosiologis--dan-yuridis-lt59394de7562ff> tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.23 WIB

<https://id.wikipedia.org/wiki/tanah>, tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.30 WIB

<https://www.duniadosen.com/penelitian-deskriptif/> tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.32 WIB

<https://www.merdeka.com/jateng/perbedaan-data-primer-dan-sekunder-aslam-penelitian-ketahui-karakteristiknya-klm.html> tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.34 WIB.

<https://wageindicator-data-academy.org/countries/data-akademi-garmenindonesia-bahasa/teknis-menganalisa-data-hasil-survei/pentingnyaanalisis-data> tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.38 WIB

<https://www.hukumonline.com/berita/a/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum-lt57398fe1dc462> tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.45 WIB.

<https://jdih.atrbpn.go.id> diakses pada tanggal 28 Mei 2022 pukul 20.00 WIB.

www.99.co/blog diakses pada tanggal 28 Mei 2022 pukul 21.00 WIB.

www.atrbpn.go.id, diunduh pada tanggal 10 Februari 2022 pukul 14.00 WIB

