

## ASPEK HUKUM PERJANJIAN TUKAR MENUKAR (BARTER) TANAH HAK MILIK<sup>1</sup>

Oleh : Rafles Ratu<sup>2</sup>

Friend H. Anis<sup>3</sup>

Vicky F. Taroreh<sup>4</sup>

### Abstrak

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Keabsahan Perjanjian Tukar menukar (Barter) Tanah hak Milik dan bagaimana Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Barter Tanah Hak Milik. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum sehingga keabsahan perjanjian tukar menukar (barter) tanah hak milik adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. 2. Pada dasarnya perjanjian barter tanah hak milik menimbulkan akibat hukum terhadap para pihak, karena secara yuridis sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah.

Kata kunci: Aspek Hukum, Perjanjian Tukar Menukar (Barter), Tanah Hak Milik.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Ketentuan mengenai tanah dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA<sup>5</sup>. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya<sup>6</sup>.

Tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang lain. Sebagaimana dapat dilihat berdasarkan pada pengertian tukar menukar tersebut maka perjanjian tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian *konsensual* dalam arti bahwa perjanjian tersebut sudah jadi dan

mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi obyek perjanjiannya.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yang menjadi syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian ialah suatu hal tertentu atau obyek tertentu tersebut sebagai salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian maka sudah barang tentu bahwa setiap perjanjian tukar-menukar haruslah mempunyai sesuatu yang menjadi obyek perjanjiannya.<sup>7</sup> Salah satu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dikenal UUPA adalah tukar menukar hak atas tanah. Sebagaimana halnya dengan jual beli hak atas tanah, tukar menukar hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA adalah tukar menukar hak atas tanah menurut hukum adat.

Tukar menukar hak atas tanah bisa menimbulkan persoalan, karena tidak semua hak atas tanah dapat ditukarkan, oleh karena itu para pihak harus memperhatikan terlebih dahulu apakah hak atas tanah yang menjadi objek tukar menukar hak atas tanah dapat ditukarkan atau tidak. Selain itu, objek tukar menukar hak atas tanah tidak boleh sedang dalam sengketa.

Selanjutnya Perjanjian dalam KUHPerdara dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Perbuatan yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara hendak menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.<sup>8</sup>

Banyaknya konflik di bidang pertanahan yang muncul ke permukaan dapat menimbulkan kesan bahwa tanah yang sering disebut sebagai sumber kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seakan-akan telah beralih menjadi sumber pemicu timbulnya konflik dalam masyarakat.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101391

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 112.

<sup>6</sup> Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005. Hlm 74.

<sup>7</sup> Lihat, Pasal 1320 KUHPerdara

<sup>8</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 7

<sup>9</sup> Abdurrahman, "Konflik Pertanahan di Indonesia dan Alternatif Penyelesaiannya", Makalah disampaikan pada

Jika dilihat dari segi sifatnya, tanah adalah sesuatu yang bersifat tetap atau tidak berubah, sedangkan kebutuhan dan jumlah penduduk selalu berubah dan cenderung semakin meningkat. Dengan sifat yang bertolak belakang tersebut, seringkali terjadi permasalahan yang timbul yang terkait dengan tanah.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis melakukan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul : “ **Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik** “

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Keabsahan Perjanjian Tukar menukar (Barter) Tanah hak Milik ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Barter Tanah Hak Milik ?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini dilakukan yakni dengan cara meneliti bahan pustaka yang dinamakan penelitian hukum kepustakaan.<sup>11</sup> Sedangkan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *juridis normatif*, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum *normatif*.<sup>12</sup>

## **PEMBAHASAN**

### **A. Keabsahan Perjanjian Tukar menukar (Barter) Tanah hak Milik**

Perjanjian tukar menukar hak atas tanah adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan hak atas tanah yang ditukar, begitu pula pihak lainnya berhak menerima hak atas tanah yang ditukar. Subjek hukum dalam perjanjian tukar-menukar adalah pihak pertama dan pihak kedua. Sedangkan yang dapat menjadi

objek tukar -menukar adalah semua barang, baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak (pasal 1542 KUHPerdara).

Menurut Salim H.S., perjanjian tukar menukar merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian tersebut pihak yang satu memiliki kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan barang yang akan ditukar, dan begitu juga pada pihak lainnya berhak untuk menerima barang yang ditukar.<sup>13</sup> Dalam Pasal 1542 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara), menjelaskan tentang yang dapat dijadikan sebagai objek tukar menukar adalah semua barang, baik itu adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Seperti misalnya adalah tanah, yang dapat menjadi objek tukar menukar sebagai barang yang tidak bergerak.

Suatu perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya.<sup>14</sup> Perjanjian juga akan melahirkan suatu prestasi dimana prestasi tersebut wajib dipenuhi oleh pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>15</sup> Pihak Pertama dengan Pihak Kedua memiliki hubungan timbal balik dimana adanya sama-sama memiliki hak untuk menerima dan kewajiban untuk memberikan sebidang tanah yang menjadi objek dari tukar menukar.

Adapun objek peralihan Hak melalui tukar menukar adalah sebagai berikut:<sup>14</sup> a. Hak Milik.

Dasar Hukum terjadinya peralihan Hak Milik dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyebutkan bahwa salah satu cara peralihannya adalah dengan penukaran.

b. Hak Guna Usaha.

Dasar Hukum terjadinya peralihan Hak Guna Usaha dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5

Acara Seminar yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, Bandung, 2011.

<sup>10</sup> Dwi Heny Ratnawati, Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes, Jurnal Akta, 2018, Vol.5, No.1.hal. 248

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 14.

<sup>12</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, 2008, hlm.306. 92

<sup>13</sup> Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 57.

<sup>14</sup> Prami Yunita, 2017, “Akibat Hukum Terhadap Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Sepeda Motor”, *Kertha Semaya*, Vol. 5, No.

<sup>15</sup>

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11918/8228>, diakses Agustus 2021

Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, ketentuan Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa salah satu cara peralihannya adalah dengan tukar-menukar.

c. Hak Guna Bangunan.

Dasar Hukum terjadinya peralihan Hak Guna Bangunan dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, ketentuan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa salah satu cara peralihannya adalah dengan tukar-menukar.

d. Hak Pakai

Dasar hukum terjadinya peralihan Hak Pakai diatur dalam ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Ketentuan tersebut menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya bisa dialihkan pada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Sementara itu ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Selain itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Salah satu cara beralihnya Hak Pakai adalah dengan tukar-menukar.

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian tukar menukar tanah sesuai dengan beberapa ketentuan di dalam Buku III KUH Perdata. Beberapa ketentuan umum yang terkait dengan perjanjian tersebut antara lain : Pasal 1320 yang secara implisit berisikan asas konsensualisme menjadi dasar bagi para pihak membuat perjanjian; Pasal 1338 menjadi dasar keterikatan para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian; Pasal 1233 yang menjadi sumber perikatan diantara para pihak; Pasal 1234 yang menjadi acuan penentuan jenis prestasi para pihak

dalam perjanjian; dan yang terpenting adalah Pasal 1320 yang mengatur keabsahan perjanjian.

Tukar-menukar merupakan sebuah perjanjian sama halnya seperti jual beli. Untuk melakukan sebuah perjanjian tukar menukar yang sah, maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Tentang tata cara pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui tukar-menukar di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota telah diatur dengan jelas dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tahapan tersebut meliputi tahap persiapan pembuatan akta, tahap pelaksanaan pembuatan akta, tahap pendaftaran pemindahan hak dan tahap penyerahan sertifikat.

Menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan Rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan diperalihkan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).

Peralihan hak atas tanah harus di buktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur absolute yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya Akta peralihan hak atas tanah yang

dibuat oleh PPAT. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh menteri. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut.

### **B. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Barter Tanah Hak Milik**

Dalam perjanjian Barter tanah Hak Milik dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1340 KUHPerdota menjelaskan mengenai bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya akan berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya, dimana hal ini juga berlaku bagi perjanjian tukar menukar. Subjek hukum dalam perjanjian tukar menukar merupakan Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang memiliki hubungan timbal balik, baik perjanjian tersebut dilakukan antara orang dengan orang atau orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum, yang harus dapat dipastikan bahwa para pihak adalah benar pemilik dari barang atau obyek lainnya yang akan diperjanjikan untuk yang nantinya akan diserahkan sebagai objek dari tukar menukar.<sup>16</sup> Hal ini juga dapat diberlakukan terhadap perjanjian tukar menukar tanah hak milik.

Akibat hukum yang timbul adalah bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sama-sama memiliki kewajiban untuk melaksanakan apa yang telah mereka sepakati bersama dengan menyerahkan barang yang ditukar, dalam hal ini tanah, dan para pihak juga sama-sama memiliki hak untuk menerima barang atau tanah tersebut. Melakukan kelalaian terhadap apa yang telah menjadi kewajibannya tersebut merupakan wujud dari wanprestasi. Pada umumnya, dalam melakukan suatu perjanjian, para pihak yang terikat akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Akibat hukum merupakan akibat

dari suatu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat dimana yang dikehendaki oleh sang pelaku dan telah diatur oleh hukum.<sup>17</sup>

Menurut Logemann<sup>18</sup> bahwa dalam setiap hubungan hukum ada dua segi yaitu kekuasaan (wewenang) dengan lawannya kewajiban. Menurutnya dalam hubungan hukum ada pihak yang berhak meminta prestasi dan ada pihak yang wajib melakukan prestasi. Hak dan kewajiban merupakan akibat hukum yang lahir dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum. Pelaksanaan kewajiban harus dilakukan sesuai dengan tujuan haknya. Itu artinya dilakukan dengan "itikad baik".

Dalam pelaksanaan kewajiban pemegang hak atas tanah, itikad baik memegang peranan yang sangat penting guna terwujudnya pengelolaan pertanahan yang memberi kesejahteraan pada masyarakat. Mengenai makna dari itikad baik ini mengacu pada asas itikad baik dalam perjanjian. Asas itikad baik termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang menyatakan "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Memang asas ini terdapat dalam suatu perjanjian yang dibuat di lapangan hukum harta kekayaan yang diatur dalam buku ke III BW tentang perikatan. Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian" menjelaskan bahwa itikad baik merupakan landasan utama untuk melaksanakan perjanjian dengan sebaik-baiknya.<sup>19</sup>

J. Satrio menjelaskan bahwa pada dasarnya itikad baik adalah terletak pada pelaksanaan perjanjian dengan jujur, sesuai dengan kewajiban hukumnya.<sup>20</sup> Dari pendapat dua ahli Hukum Perdata Indonesia ini, maka "itikad baik" memegang peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Tentunya asas itikad baik tersebut juga dapat diterapkan dalam hubungan hukum antara pemberi hak atas tanah dengan penerima hak atas tanah, mengingat Hukum Agraria mempunyai dua sisi hukum yang melekat padanya yaitu Hukum Perdata dan Hukum Administrasi.

Itikad baik merupakan asas yang melekat pada diri pribadi seseorang dan itu bersifat

<sup>16</sup> Nuri, 2008, "Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik (Studi Kasus : Gugatan Perdata Nomor:06/Pdt.G/2006/PN. Tembilahan-Riau), Skripsi Universitas Sumatera Utara, Medan, h. 33

<sup>17</sup> Soeroso, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. XIV, Sinar Grafika, Jakarta, h. 295.

<sup>18</sup> Muchsin, *Op. Cit.*, hal 30

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, Jakarta, 1979), hal. 13

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001) hal. 165

universal, artinya berlaku pada setiap hubungan hukum. Oleh karena itu melaksanakan kewajiban dengan itikad baik merupakan "kewajiban hukumnya" para subyek (pelaku) terhadap obyek haknya (misalnya tanah). Dengan demikian "itikad baik" merupakan sesuatu yang perlu dicantumkan sebagai satu kriteria yang dapat dipakai sebagai ukuran dalam melaksanakan tukar menukar (barter) tanah hak milik, dengan melihat pada pelaksanaan kewajiban yang tidak mengindahkan itikad baik.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>21</sup> Perjanjian tukar-menukar adalah "Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai suatu ganti barang lainnya." (Pasal 1451 KUH Perdata) dalam hal ini tidak di atur secara khusus mengenai perjanjian tukar menukar tanah hanya saja tanah disini sebagai objek dalam perjanjian antara pemberi dan penerima untuk melakukan perjanjian tukar menukar tanah.

Adapun objek peralihan Hak melalui tukar menukar (barter) adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

a. Hak Milik

Dasar Hukum terjadinya peralihan Hak Milik dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyebutkan bahwa salah satu cara peralihannya adalah dengan penukaran.

b. Hak Guna Usaha.

Dasar Hukum terjadinya peralihan Hak Guna Usaha dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, ketentuan Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa salah satu cara peralihannya adalah dengan tukar-menukar.

c. Hak Guna Bangunan.

Dasar Hukum terjadinya peralihan Hak Guna Bangunan dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, ketentuan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa salah satu cara peralihannya adalah dengan tukar-menukar.

d. Hak Pakai

Dasar hukum terjadinya peralihan Hak Pakai diatur dalam ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Ketentuan tersebut menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya bisa dialihkan pada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Sementara itu ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Selain itu, Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Salah satu cara beralihnya Hak Pakai adalah dengan tukar-menukar.

Pada dasarnya tukar-menukar merupakan sebuah perjanjian sama halnya seperti jual beli. Untuk melakukan sebuah perjanjian tukar menukar yang sah, maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian timbal balik (Bilateral enitrael) maksudnya suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban

<sup>21</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2008, hlm. 1.

kepada kedua belah pihak. Perjanjian tukar menukar diatas dalam pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 KUH pendata. Perjanjian tukar menukar bersifat konsensual yakni perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak – pihak yang membuat perjanjian dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai kekuatan hukum atau akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum menindahkan hak milik (*Ownership*) hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan (*levering*).

Untuk mengetahui dapat tidaknya tanah sebagai obyek tukar menukar, selain ketentuan –ketentuan yang telah diuraikan dalam KUHPErdata kita harus melihat ketentuan – ketentuan yang terdapat dalam Undang – undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 beserta peraturan – peraturan pelaksanaannya. Menurut Pasal 21 UU Pokok Agraria hanya warga Negara Indonesia dan badan – badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Mengenai hak atas tanah tersebut dalam Pasal. 26 UU Pokok Agraria ditetapkan sebagai berikut :

“(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 membebani tetap berlangsung serta semua pembayaran yang

telah diterima oleh pemilik tidak dapat di tuntutan kembali”.

Tentang tata cara pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui tukar-menukar di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota telah diatur dengan jelas dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahapan tersebut meliputi tahap persiapan pembuatan akta, tahap pelaksanaan pembuatan akta, tahap pendaftaran pemindahan hak dan tahap penyerahan sertifikat.

Dari ketentuan – ketentuan tersebut dapat kita lihat bahwa tanah dapat menjadi obyek tukar menukar dengan adanya larangan pemilikan atas tanah bagi warga Negara asing, maka dalam perjanjian tukar menukar yang mempergunakan tanah sebagai obyek harus diperhatikan apakah pihak – pihak yang mengikatkan dirinya itu warga Negara Indonesia atau warga negara asing, kalau ternyata salah satu pihak atau kedua belah pihak adalah warga Negara asing, berdasarkan ketentuan tersebut, maka tanah tidak dapat menjadi obyek perjanjian, dengan kata lain, menimbulkan hak milik bagi warga negara asing. Hal ini sesuai dengan larangan pemilikan tanah dalam UU Pokok Agraria.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum sehingga keabsahan perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah hak milik adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, yaitu perjanjian yang sudah jadi dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya dalam tukar-menukar. Peralihan hak atas tanah dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Pemilikan hak atas tanah dengan cara tukar-menukar ini berlaku bagi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
2. Pada dasarnya perjanjian *barter* tanah hak milik menimbulkan akibat hukum

terhadap para pihak, karena secara yuridis sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat walaupun bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan atas tanah.

## B. Saran

1. Mengingat bahwa masalah pertanahan merupakan masalah yang prinsipil yang harus selalu dilindungi oleh Pemerintah akan kegunaannya dan fungsi dan kepemilikan haknya, maka diharapkan Kantor Pertanahan selaku instansi yang menerbitkan sertipikat hak atas tanah harus benar-benar melaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan para pihak yang terkait dengan tukar menukar hak milik atas tanah, dalam arti bahwa setiap pemegang hak atas tanah selalu harus mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum.
2. Diharapkan kepada masyarakat luas untuk tidak melakukan transaksi pengoperan atau tukar menukar hak milik atas tanah sebelum jelas dan diteliti kebenaran alas hak atas tanah yang menjadi objek peralihan, kemudian harus memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat dihadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, "Konflik Pertanahan di Indonesia dan Alternatif Penyelesaiannya", Makalah disampaikan pada Acara Seminar yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, Bandung, 2011.
- AP Parlindungan, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1990
- Bintang Sanusi dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
- Chomzah Ali Ahmad, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Pustaka Nasional, 2003
- Cyintia P Dewantoro, *Kasus Hukum & Solusi Pengalihan Hak Tanah & Properti*, PT Gramedia, Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003)
- , Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Hadikusuma Hilman., *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982
- H.S Salim., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010),
- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta: Jembatan, 1999
- Ibrahim Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, 2008
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001)
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- M Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982)
- M. Nur Rianto Al-Arif, *Teori Makroekonomi Islam*, (Bandung: Alfabeta, 2012)
- Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010
- Murad Rusmadi, *"Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah"* Bandung : Alumni, 1999.
- Mustafa Edwin Nasutiaon, dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2010)
- Nuri, 2008, *"Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik (Studi Kasus : Gugatan Perdata Nomor:06/Pdt.G/2006/PN. Tembilahan-Riau)*, Skripsi Universitas Sumatera Utara, Medan
- Peter Marzuki Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum – Cetakan ke-1*, Jakarta: Kencana

- Prodjodikoro Wirjono., *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Sumur, 1981)
- Prami Yunita, 2017, "Akibat Hukum Terhadap Pembeli Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Sepeda Motor", *Kertha Semaya*, Vol. 5
- Satria Braja Harlandja, 2018, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Objek Yang Sama (Studi Putusan Pengadilan)*
- Setiawan Oka., 2018, *Hukum Perikatan*, cet. III, Sinar Grafika, Jakarta Timur
- Subekti R., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1987)
- ., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Kabupaten : Intermedia, cet. 32, 2005
- ., *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2008
- Sumardjono Maria S.W, 2011, *Reorientasi Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- ., *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, (makalah disampaikan dalam Seminar Kebijaksanaan Naru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Kabupaten 6 Agustus 1997)
- ., *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta; Andi Offset. 1982
- Suriyaman Mustari Pide I, *Hukum Adat Dulu, Kini, dan Akan Datang*, Pelita Pustaka, Jakarta, 2009
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985
- Soeroso, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. XIV, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutedi Adrian , *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007)
- Sadono Sukirno Sadono., *Makroekonomi Suatu Pengantar*, (Jakarta: Rajawali, 2010)

#### Peraturan Perundang-undangan :

- UUD Negara RI Tahun 1945
- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria)
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

#### Jurnal :

- Jurnal Hukum Kaidah Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum UNPRI Medan
- Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005
- Trisadidni Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, Artikel, 15 Januari 2017
- Dwi Heny Ratnawati, Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes, Jurnal Akta, 2018, Vol.5, No.1.hal. 248

#### Internet:

- [http://eprints.undip.ac.id/17417/1/Fitha\\_I\\_Nacrosshita\\_Maharani.Pdf](http://eprints.undip.ac.id/17417/1/Fitha_I_Nacrosshita_Maharani.Pdf),
- <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11918/8228>
- [http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/6/108400103\\_file6.pdf](http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/6/108400103_file6.pdf)