

**KEABSAHAN TUKAR MENUKAR DENGAN OBJEK HAK ATAS
TANAH SECARA LISAN
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR
211/PDT.G/2018/PN.DPK)**

Steven Wongso, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono

E-mail: s.wongso95@gmail.com

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai tukar menukar hak atas tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional dan peraturan-peraturan terkait. Pokok permasalahan dalam penulisan artikel ini adalah mengenai keabsahan tukar menukar hak atas tanah secara umum dan keabsahan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan oleh penggugat dan tergugat dalam Putusan PN Depok No. 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk. Penulisan artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa tukar menukar hak atas tanah adalah sah, apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar dan memenuhi syarat sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Penulis tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak adalah sah. Menurut Penulis tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak adalah tidak sah, hal ini dikarenakan tukar menukar tersebut hanya dilakukan secara lisan dan karena tukar menukar tersebut tidak memenuhi sifat tunai, terang dan riil perbuatan hukum pemindahan hak.

Kata kunci: Keabsahan, Tukar menukar, Hak atas tanah.

**The Validity Of The Exchange Of Land Rights Which Is Done Verbally
(Study Of Decision Of The Depok District Court's Number 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk)**

Abstract

This article discusses the exchange of land rights based on national Land Law and related regulation. The subject matter in writing this article is about the validity of the exchange of land rights in general and the validity of the exchange of land rights which is done verbally by the plaintiff and defendant in the verdict of PN Depok No. 211/Pdt. G/2018/Pn.Dpk. This article uses normative juridical research method with a type of research that is descriptive analytic. From the results of the research can be noted that the exchange of land rights is valid, if it is eligible for an agreement will exchange and fulfill the conditions of the legal action of the transfer of rights. The author disagrees with the consideration of the Tribunal of the District Court of Depok stating that the exchange of land rights carried by both parties are valid. According to the authors exchange of land rights done by the both parties is not valid, this is because the exchange is land rights is only done orally and because the exchange does not meet the nature of cash, light and real legal actions of the transfer of rights.

Keywords: Validity, Exchange, Land Rights.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia bersifat dualisme, jadi ada 2 (dua) Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia. Dualisme dalam Hukum Tanah ini terjadi bukan karena para pemegang hak atas tanah berbeda dalam pengaturan Hukum Perdatanya, melainkan dikarenakan terdapat perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Bagi tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal*, hukum yang berlaku adalah Hukum Tanah yang bersumber dari Hukum Barat, sedangkan, bagi tanah-tanah dengan hak adat, hukum yang berlaku adalah Hukum Tanah yang bersumber dari Hukum Adat.¹

Semenjak berlakunya UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional pada tanggal 24 September 1960 yang salah satu tujuannya adalah untuk menciptakan unifikasi atau kesatuan Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia, maka berakhir dualisme dalam Hukum Tanah tersebut. Berdasarkan Konsideran/Berpendapat huruf a UUPA² dan Pasal 5 UUPA³ dapat diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional kita berdasarkan Hukum Adat tentang Tanah dan ialah Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya adalah Hukum Adat yang telah di-*saneer*/yang sudah disempurnakan/yang dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberikan sifat nasional.⁴ Kata-kata “berdasarkan atas Hukum Adat tentang Tanah” dan “ialah Hukum Adat” tersebut juga menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat dalam hubungannya dengan Hukum Tanah Nasional mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu sebagai sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional positif yang tertulis.⁵

Hukum Tanah bukanlah hukum yang mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.⁶ Dalam Hukum Tanah Nasional terdapat bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, salah satunya adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA.⁷

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, cet. 3 (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hlm. 53.

² Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Berpendapat huruf a menyatakan bahwa: “Bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

³ *Ibid.*, Ps. 5 menentukan bahwa: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 4.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 205.

⁶ *Ibid.*, 17.

⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 4 ayat (1) menentukan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Definisi hak atas tanah adalah “hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.”⁸

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUPA dapat diketahui bahwa salah satu cara untuk memperoleh hak-hak atas tanah tersebut adalah dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

a. Beralih;

Beralih artinya “berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum.”⁹ Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Meninggal dunianya seseorang pemegang hak atas tanah mengakibatkan hak atas tanahnya beralih kepada ahli warisnya, karena pewarisan.

b. Dialihkan/pemindahan hak.¹⁰

Dialihkan artinya “berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum.”¹¹ Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dan lelang.

Perlu diketahui bahwa perbuatan hukum pemindahan hak berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang dimaksud dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional berbeda dengan jual beli, tukar menukar, hibah yang dimaksud dalam ketentuan Hukum Perjanjian (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]) (selanjutnya disebut KUH Perdata). Jual beli, tukar menukar, hibah sebagaimana yang dimaksud dalam Buku III KUH Perdata belum menyebabkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan, untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan, perlu dilakukan suatu perbuatan hukum yang dinamakan *juridische levering*. Namun sejak berlakunya UUPA, pengaturan mengenai tanah dalam KUH Perdata telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Jual beli, tukar menukar, hibah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang berdasarkan Hukum Adat. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat memiliki sifat tunai¹², terang¹³ dan riil¹⁴. Jual beli, tukar menukar, hibah adalah “perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan).”¹⁵ Berdasarkan hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa Jual beli, tukar, menukar, hibah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya langsung menyebabkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dapat diketahui bahwa untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, maka diperlukan diadakannya pendaftaran hak-hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak-hak atas

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988), hlm. 45.

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 2 (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 63-64.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 63.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 64.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 330. Tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hlm. 362. Terang, artinya perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 361. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata.

¹⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, cet. 4 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994), hlm. 1.

tanah tersebut diseluruh wilayah Republik Indonesia.¹⁶ Perwujudan dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut diperlihatkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pemasukan dalam perusahaan (*inbrens*) hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan apabila, dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). 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.”¹⁸ PPAT bertugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbrens*) dan perbuatan hukum lainnya.

Akta yang dibuat oleh PPAT dinamakan dengan Akta PPAT. Akta PPAT adalah “akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”¹⁹ Dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Akta PPAT memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu sebagai alat bukti bahwa memang benar telah dilakukannya pemindahan hak dan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Selain itu, dengan mengingat sifat tanah sebagai benda tidak bergerak atau benda tetap, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah juga bertujuan agar pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah mengetahui perubahan status pemilikan hak atas tanah yang bersangkutan (asas publisitas). Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 19 ayat (1) menentukan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 1 angka 1.

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 1 angka 4.

Pertanahan, kecuali dalam hal-hal tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)²⁰ dan Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997²¹.

Dengan diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997, Pemerintah sudah mengarahkan agar masyarakat melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan dibuktikan Akta yang dibuat oleh PPAT, yang nantinya Akta tersebut akan dijadikan dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan sehingga pemegang hak atas tanah yang baru mempunyai alat bukti yang kuat atas hak atas tanah yang diperolehnya. Tanpa Akta PPAT, maka perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan. Namun, walaupun sudah diarahkan sedemikian rupa, faktanya dalam masyarakat masih sering terjadi peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT. Salah satu contohnya adalah kasus perbuatan hukum pemindahan hak berupa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan, tanpa dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/PDT.G/2018/PN.Dpk.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka penulisan artikel ini disampaikan Penulis dengan judul **“KEABSAHAN TUKAR MENUKAR DENGAN OBJEK HAK ATAS TANAH SECARA LISAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR 211/PDT.G/2018/PN.DPK)”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas Penulis dalam penulisan artikel ini adalah:

- a. Bagaimana Keabsahan Tukar Menukar dengan Objek Hak atas Tanah?
- b. Bagaimana Keabsahan Tukar Menukar dengan Objek Hak atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk)?

1.3 Metode Penelitian

Penulisan artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menelaah norma hukum tertulis dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait.²² Dilihat dari sudut sifatnya, penulisan artikel ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai objek penelitian yang utuh.²³ Jenis data yang digunakan dalam penulisan artikel ini

²⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, Ps. 37 ayat (2) menentukan bahwa: “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaf-tar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk men-daftar pemindahan hak yang bersangkutan.”

²¹ *Ibid.*, Ps. 55 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa: “(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibat-kan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepen-tingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

²² Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10.

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1984), hlm. 32.

adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Berdasarkan sudut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat terbagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu “bahan-bahan hukum yang mengikat.”²⁴ Dalam penulisan artikel ini, Penulis menggunakan bahan hukum primer, yang berupa:
 - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 8) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁵ Dalam penulisan artikel ini, Penulis menggunakan buku-buku yang terkait dengan penulisan artikel ini seperti buku-buku mengenai Hukum Perjanjian, Hukum Adat, Hukum Pertanahan, Pendaftaran Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- c. Bahan hukum tersier, yaitu “bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.”²⁶ Dalam penulisan artikel ini, bahan hukum tersier yang dipakai Penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris dan lain-lain.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan melakukan teknik analisa isi (*content analysis*), yaitu “teknik yang digunakan untuk menganalisa tulisan/dokumen dengan cara mengidentifikasi secara sistematis ciri/karakter dan pesan/maksud yang terkandung dalam tulisan/dokumen suatu dokumen.”²⁷ Selanjutnya, data-data yang diperoleh dalam penulisan artikel ini kemudian diolah dan dianalisis dengan pendekatan kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deksriptif analitis.²⁸

1.4 Sistematikan Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) bagian. Bagian 1 Pendahuluan, akan menguraikan mengenai latar belakang dari penelitian, perumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penulisan. Bagian 2 Pembahasan akan membahas mengenai keabsahan tukar menukar dengan objek hak atas tanah secara umum berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional dan keabsahan tukar menukar dengan objek hak atas tanah secara lisan

²⁴ *Ibid.*, hlm. 52.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 29-30.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 67.

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk). Bagian 3 Penutup, yang berisi mengenai simpulan dan saran yang akan diberikan oleh Penulis terhadap masalah yang terdapat dalam penelitian ini.

2. Pembahasan

2.1 Analisis Terhadap Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak atas Tanah

Tukar menukar menurut Hukum Perjanjian berbeda dengan tukar menukar menurut Hukum Tanah Nasional. Tukar menukar menurut Hukum Perjanjian pengaturannya berdasarkan KUH Perdata. Sedangkan, tukar menukar menurut Hukum Tanah Nasional pengaturannya berdasarkan UUPA.

Tukar menukar menurut Hukum Perjanjian adalah “suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain.”²⁹ Tukar menukar merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir*. Perjanjian yang bersifat *obligatoir* atau biasanya disebut perjanjian *obligatoir* adalah “perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.”³⁰ Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa dalam tukar menukar baru ada suatu janji akan menukarkan hak kepemilikan atas suatu benda. Tukar menukar saja tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu benda yang dimaksud kepada pihak lain dalam perjanjian tersebut, untuk memindahkan hak kepemilikan tersebut, maka perlu dilakukan suatu perbuatan hukum yang dinamakan penyerahan atau *Levering*. *Levering* adalah “suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak kepemilikan (*transfer of ownership*).”³¹

Namun semenjak berlakunya UUPA, pengaturan mengenai *levering* benda bergerak berupa tanah (*Juridische Levering*) sudah tidak berlaku lagi. Hal tersebut dikarenakan UUPA mencabut pasal-pasal dalam KUH Perdata sepanjang mengenai tanah. Hal yang didasari dari keinginan UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional untuk menyeragamkan mengenai hukum tanah di Indonesia dengan menghapus dualisme dalam hukum tanah.

Hukum yang berlaku dalam UUPA ialah dan berdasarkan Hukum Adat tentang tanah. Hukum Adat yang dimaksud adalah Hukum Adat yang telah di-*sanner* yang telah disempurnakan/dihilangkan dari cacat-cacatnya/dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.³² UUPA belum mengatur secara tegas mengenai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Oleh karena itu, dengan mengingat fungsi Hukum Adat selain sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional adalah sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional positif yang tertulis, maka hukum yang berlaku terhadap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah adalah Hukum Adat.

Perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah dalam Hukum Adat dikenal dengan nama transaksi jual. Inti dari transaksi jual adalah “pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga.”³³ Transaksi jual menurut isinya dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu menjual gadai, menjual lepas dan menjual tahunan.³⁴ Pada umumnya transaksi-transaksi ini dibuatkan suatu Akta yang ditandatangani

²⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 43, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017), Ps. 1541.

³⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet. 4 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 21.

³¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 11 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 11.

³² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 4.

³³ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, cet. 5 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991), hlm. 112.

³⁴ Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, cet. 2 (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1981), hlm. 28. Di dalam Hukum Tanah, transaksi jual dapat mengandung 3 maksud: a. Menjual Gadai (Indonesia, menggadai

atau dicap jempol oleh yang menyerahkan hak atas tanahnya serta dibubuhi pula tanda tangan kepala persekutuan dan saksi-saksi, Akta ini adalah merupakan suatu bukti.³⁵ Menurut Hukum Adat, dalam suatu transaksi jual lepas, pembicaraan yang mengandung janji (*afspraak*) saja belum mengikat, ia akan mengikat jika diperkuat dengan pemberian panjer sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual lepas (jual beli) tersebut. Dengan adanya pemberian panjer, orang akan merasa wajib melaksanakan apa yang ditentukan dalam jual lepas (jual beli) tersebut.³⁶ Panjer atau tanda jadi adalah “tanda pengikat dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak, dimana kedua pihak berkewajiban memenuhi perjanjian yang telah disepakati itu.”³⁷ Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat memiliki sifat tunai³⁸, terang³⁹ dan riil⁴⁰.

Jual beli hak atas tanah yang dikenal UUPA adalah berdasarkan pada perbuatan hukum menjual lepas dalam Hukum Adat. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan jual beli hak atas tanah menurut UUPA adalah “penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.”⁴¹ 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.

Hal-hal yang berlaku terhadap jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat, berlaku juga terhadap tukar menukar hak atas tanah. Tukar menukar hak atas tanah adalah “perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan pada pihak yang menukarnya.”⁴² Tukar menukar hak atas tanah sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang berdasarkan Hukum Adat juga memiliki sifat tunai, terang dan riil. Berbeda dengan tukar menukar menurut Hukum Perjanjian yang belum menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru, tukar menukar hak atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional (yang berdasarkan Hukum Adat) langsung menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.

(Minangkabau), *adol sende* (Jawa), *ngajual akad/gade* (Sunda), yaitu: menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan: si penjual tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali. b. Menjual Lepas (Indonesia); *adol plas*, *runtumurun*, *pati bogor* (Jawa); *menjual jaja* (Kalimantan), yaitu: menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak meebus kembali; jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya. c. Menjual Tahunan (Indonesia); *adol oyodan* (Jawa); yaitu: menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan janji: tanpa suatu perbuatan hukum lagi, tanah itu akan kembali dengan sendirinya kepada pemiliknya, sesudah berlalu beberapa tahun/beberapa kali panen (menurut perjanjian).

³⁵ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, hlm. 113.

³⁶ Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, hlm. 34.

³⁷ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1979), hlm. 106.

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 330. Tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

³⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hlm. 362. Terang, artinya perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 361. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata

⁴¹ Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, cet. 3 (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 1994), hlm. 67.

⁴² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, hlm. 33.

Tukar menukar hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat sekarang ini mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang memiliki sifat tunai, terang dan riil.⁴³ Hal tersebut dapat terlihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁴⁴ Modernisasi dan penyesuaian terhadap sifat tunai, terang dan riil tersebut terlihat dari hadirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat Akta yang menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah oleh para pihak.⁴⁵

Pelaksanaan penyerahan hak atas tanah antara pihak pertama kepada pihak kedua dan sebaliknya secara bersamaan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak memenuhi sifat tunai. Dilakukannya tukar menukar hak atas tanah dihadapan PPAT menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi terang. Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) yang ditandatangani oleh para pihak menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan telah memenuhi sifat riil. Selain menunjukkan terpenuhinya sifat tunai, terang dan riil, ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga menunjukkan fungsi Akta PPAT dalam tukar menukar hak atas tanah.

Fungsi Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) dalam tukar menukar hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Sebagai alat bukti; dan

Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) membuktikan bahwa memang benar telah dilakukannya tukar menukar hak atas tanah oleh para pihak. Selain itu, karena tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) juga membuktikan telah berpindahnya hak kepemilikan atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua dan sebaliknya. Namun Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) yang dibuat baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, hal ini dikarenakan administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.⁴⁶

b. Sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tukar menukar di Kantor Pertanahan.⁴⁷

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tukar menukar di Kantor Pertanahan bertujuan agar para pihak mendapatkan kepastian hukum atas tukar menukar hak atas tanah yang telah dilakukan. Kepastian hukum tersebut terwujud dengan dikeluarkannya alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Administrasi pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum (asas publisitas/*openbaarheid*). Oleh karena itu, dengan dicatatnya peralihan hak atas tanah karena tukar menukar tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan,

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 207.

⁴⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 37 ayat (1) menentukan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

⁴⁵ *Ibid.*, Ps. 1 angka 24 menentukan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

⁴⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 331.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 515.

bukan hanya para pihak dan ahli warisnya yang mengetahui, tetapi pihak ketiga juga dianggap mengetahui bahwa para pihak adalah pemegang hak atas tanah yang baru.⁴⁸

Mengingat sifat tanah sebagai benda tidak bergerak dan agar masyarakat mengetahui perubahan status kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan (siapa subjek haknya, jenis hak atas tanahnya, peralihan dan pembebanannya), maka setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah harus didaftarkan (asas publisitas/ *openbaarheid*). Tahapan-tahapan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak berupa tukar menukar adalah sebagai berikut:

a. Persiapan pembuatan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar);

Sebelum melaksanakan pembuatan Akta, PPAT wajib terlebih dahulu meminta para pihak yang bersangkutan untuk menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta PPAT (Akta Tukar Menukar). Dokumen-dokumen yang diperlukan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Sertipikat hak atas tanah para pihak;
- 2) Surat bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, apabila hak atas tanah yang ditukarkan belum terdaftar di Kantor Pertanahan⁴⁹;
- 3) Identitas para pihak, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengemudi (SIM), Akta Nikah (bila sudah menikah), Kartu Keluarga, Akta Kelahiran, dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- 4) Surat Kuasa, apabila dalam pembuatan Akta PPAT tersebut yang hadir adalah orang yang diberi kuasa oleh pihak yang bersangkutan;
- 5) Surat Persetujuan Suami/Isteri, apabila hak atas tanah yang ditukarkan adalah bagian dari harta bersama;
- 6) Salinan penetapan Pengadilan Negeri setempat, apabila pihak yang bersangkutan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut;
- 7) Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa;
- 8) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 472-473.

⁴⁹ Indonesia, *Pendaftaran Tanah*, Penjelasan Ps. 24 ayat (1) menentukan bahwa: “Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa: a. *grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau b. *grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau k. petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.”

Setelah PPAT menerima dokumen-dokumen tersebut, selanjutnya PPAT wajib untuk melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. PPAT juga diharuskan untuk meminta izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang apabila hak atas tanah yang bersangkutan mensyaratkan bahwa untuk pemindahan haknya memerlukan izin pemindahan hak. Selanjutnya dalam persiapan pembuatan Akta, para pihak sebagai calon penerima hak atas tanah diharuskan untuk membuat pernyataan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 99 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997⁵⁰. Selain itu, PPAT dapat menolak membuat Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) dalam hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁵¹

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

Pembuatan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) harus mengikuti bentuk sebagaimana yang dimaksud dalam Lampiran Iia. Akta Tukar Menukar Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan Atas Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban No. 8 Tahun 2012). Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan Surat Kuasa tertulis.⁵² Pembuatan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak

⁵⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 99 ayat (1) menentukan bahwa: “Sebelum dibuat Akta mengenai pemindahan Hak atas Tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan: a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang Hak atas Tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang Hak atas Tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* menjadi objek landreform; d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.”

⁵¹ Indonesia, *Pendaftaran Tanah*, Ps. 39 ayat (1) menentukan bahwa: “PPAT menolak untuk membuat akta, jika: a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

⁵² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 101 ayat (1).

sebagai saksi.⁵³ Guna para saksi tersebut adalah untuk memberi kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta dan telah dilaksanakannya tukar menukar hak atas tanah tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Selain itu, PPAT juga wajib untuk membacakan Akta dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan Akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.⁵⁴ Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) tersebut dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT dan lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.⁵⁵

c. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tukar menukar;

Setelah Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT, maka PPAT wajib menyampaikan Akta tersebut dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat (selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan).⁵⁶ Dalam hal pemindahan tanah yang belum terdaftar/belum bersertipikat, selain Akta PPAT dan dokumen-dokumen lainnya, PPAT juga menyertakan surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak. Namun, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dapat diketahui bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tukar menukar yang dibuktikan dengan Akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.⁵⁷ Setelah Kantor Pertanahan menerima permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan tersebut, maka Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan untuk itu.⁵⁸ Kemudian atas penyerahan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat, PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak dan menyerahkan tanda terima yang ia terima dari Kantor Pertanahan.⁵⁹ Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah selanjutnya dapat dilakukan oleh para pihak atau oleh PPAT atau oleh pihak lain yang diberikan kuasa oleh para pihak yang bersangkutan.⁶⁰ Pencatatan peralihan hak atas tanah dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan dengan cara-cara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 105 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.⁶¹

⁵³ *Ibid.*, Ps. 101 ayat (2).

⁵⁴ *Ibid.*, Ps. 101 ayat (3).

⁵⁵ *Ibid.*, Ps. 102.

⁵⁶ *Ibid.*, Ps. 103 ayat (1).

⁵⁷ *Ibid.*, Ps. 104 ayat (1).

⁵⁸ *Ibid.*, Ps. 103 ayat (4).

⁵⁹ *Ibid.*, Ps. 103 ayat (5).

⁶⁰ *Ibid.*, Ps. 103 ayat (6).

⁶¹ *Ibid.*, Ps. 105 ayat (1) menentukan bahwa: "Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut: a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk; b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan; c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama; d. nomor

d. Penyerahan sertipikat.⁶²

Sertipikat-sertipikat hak atas tanah yang telah dilakukan pencatatan tersebut kemudian diserahkan kepada para pemegang hak atas tanah yang baru melalui PPAT atau oleh pihak lain yang diberikan kuasa untuk itu.

Berdasarkan hal-hal yang telah Penulis sebut diatas, maka dapat diketahui bahwa sebelum para pihak melakukan tukar menukar hak atas tanah, tentunya terlebih dahulu para pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian atau kesepakatan untuk melakukan tukar menukar tersebut (hak atas tanah mana yang akan ditukarkan dan bagaimana tukar menukarnya dilakukan). Perjanjian tersebut dapat disebut dengan perjanjian akan (melakukan) tukar menukar.⁶³ Perjanjian akan tukar menukar ini berdasarkan sifat dan akibat hukumnya dapat disebut juga sebagai perjanjian *obligatoir*, yang artinya perjanjian akan tukar menukar tersebut belum mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah, dalam perjanjian tersebut baru ada suatu janji untuk menukarkan hak kepemilikan atas tanah. Untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah itu, maka para pihak harus melakukan tukar menukar hak atas tanah dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Tukar menukar hak atas tanah ini berdasarkan sifat dan akibat hukumnya dapat disebut juga sebagai perjanjian kebendaan.⁶⁴ Oleh karena itu, keabsahan suatu tukar menukar hak atas tanah ditentukan oleh terpenuhinya 2 (dua) hal sebagai berikut:

a. Terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian akan tukar menukar menurut Hukum Perjanjian; Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian akan tukar menukar telah sepakat atau setuju untuk mengikatkan diri dalam perjanjian yang bersangkutan. Selain itu, dalam memberikan kesepakatan atau persetujuan tersebut, para pihak yang bersangkutan menyatakannya dalam keadaan bebas. Keadaan bebas tersebut dalam arti bahwa kesepakatan dan persetujuan tersebut diberikan tanpa adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan ataupun penipuan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata.⁶⁵

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian akan tukar menukar haruslah orang yang cakap secara hukum. Jika dilihat dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian akan tukar menukar dan nantinya akan terikat oleh perjanjian yang bersangkutan adalah orang yang cakap menurut hukum, karena orang yang cakaplah yang mempunyai cukup kemampuan untuk bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya. Sedangkan jika dilihat dari sudut ketertiban hukum, karena para pihak dalam perjanjian akan tukar menukar mempengaruhi harta kekayaannya, maka para

hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama Penerima Hak.”

⁶² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hlm. 378.

⁶³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, hlm. 17.

⁶⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, hlm. 18. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan.

⁶⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Ps. 1321 menentukan bahwa: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

pihak tersebut haruslah orang yang cakap menurut hukum, karena dialah yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.⁶⁶

3) Mengenai suatu hal tertentu;

Mengenai suatu hal tertentu mengandung makna bahwa hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian akan tukar menukar haruslah ditentukan secara jelas jenisnya oleh para pihak, apakah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Guna objek perjanjian akan tukar menukar ditentukan secara jelas ialah agar para pihak dapat menetapkan hak dan kewajibannya masing-masing dalam pelaksanaan perjanjian yang bersangkutan.

4) Suatu sebab yang halal.⁶⁷

Suatu sebab yang halal mengandung makna bahwa isi dari suatu perjanjian akan tukar menukar (prestasi) tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesucilaan ataupun ketertiban umum.

b. Terpenuhinya syarat sah suatu perbuatan hukum pemindahan hak menurut Hukum Tanah Nasional.

1) Syarat materiil; dan

a) Para pihak berhak menukarkan hak atas tanah yang bersangkutan;

Para pihak yang berhak untuk menukarkan hak atas tanah yang bersangkutan adalah para pihak yang tercatat sebagai pemegang hak dalam sertipikat hak atas tanah mereka masing-masing. Apabila dalam sertipikat hak atas tanah tersebut yang tercatat sebagai pemegang hak hanya ada satu orang, maka hanya orang tersebut yang berhak menukarkan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan, apabila dalam sertipikat hak atas tanah tersebut yang tercatat sebagai pemegang hak ada 2 (dua) orang atau lebih, maka hanya orang-orang tersebut secara bersama-sama yang berhak menukarkan hak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁸

b) Para pihak berwenang untuk melakukan tukar menukar hak atas tanah;

Para pihak yang berwenang untuk melakukan tukar menukar hak atas tanah adalah para pihak yang menurut hukum cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Para pihak yang berhak untuk menukarkan hak atas tanah mereka masing-masing belum tentu berwenang untuk melakukan tukar menukar hak atas tanah.⁶⁹

c) Objek tukar menukar hak atas tanah dapat ditukarkan dan tidak dalam sengketa;

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. Hak atas tanah yang dapat ditukarkan menurut ketentuan yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996) adalah sebagai berikut:

(1) Hak Milik (Pasal 20 ayat (2) UUPA)⁷⁰;

(2) Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat (3) UUPA)⁷¹;

⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 27 (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 19.

⁶⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Ps. 1320.

⁶⁸ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 2 (Jakarta: Rajawali, 1990), hlm. 2.

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 3.

⁷⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 20 ayat (2) menentukan bahwa: "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

⁷¹ *Ibid.*, Ps. 28 ayat (3) menentukan bahwa: "Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

- (3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat (3) UUPA)⁷²; dan
- (4) Hak Pakai (Pasal 54 ayat (1) dan (2) PP No. 40 Tahun 1996)⁷³
- d) Para pihak memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang ditukarkan. Para pihak sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang ditukarkan. Subjek hak dari hak atas tanah menurut UUPA adalah sebagai berikut:
- (1) Subjek hak yang dapat memiliki Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia atau badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;⁷⁴
 - (2) Subjek hak yang dapat memiliki Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;⁷⁵
 - (3) Subjek hak yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;⁷⁶ dan
 - (4) Subjek hak yang dapat memiliki Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁷⁷
- 2) Syarat formil.⁷⁸
- Syarat formil sahnya suatu tukar menukar hak atas tanah berkaitan dengan keharusan adanya Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁷⁹ Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) tersebut berfungsi untuk membuktikan telah dilakukannya tukar menukar hak atas tanah oleh para pihak yang bersangkutan. Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan para pihak tidak dibuktikan dengan Akta PPAT. Namun, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997,

⁷² *Ibid.*, Ps. 35 ayat (3) menentukan bahwa: “Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

⁷³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643, Ps. 54 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa: (1) 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. (2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.”

⁷⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 21 ayat (1) dan (2).

⁷⁵ *Ibid.*, Ps. 30 ayat (1).

⁷⁶ *Ibid.*, Ps. 36 ayat (1).

⁷⁷ *Ibid.*, Ps. 42.

⁷⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 77-78.

⁷⁹ Indonesia, *Pendaftaran Tanah*, Ps. 37 ayat (1) menentukan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah meskipun tidak dibuktikan dengan Akta PPAT.⁸⁰

2.2 Analisis Terhadap Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk)

Setelah berlakunya UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional di Indonesia, Peraturan Pemerintah yang berlaku untuk mengatur mengenai pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961).⁸¹ Dalam Peraturan Pemerintah tersebut, ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak diatur pada Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961.⁸² Namun, sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 sebagai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai pendaftaran tanah di Indonesia, ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak diatur pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁸³

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan suatu ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak. Ketentuan tersebut bertujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak yang memperoleh hak atas tanah tersebut melalui perbuatan hukum pemindahan hak. Ketentuan tersebut juga menentukan bahwa untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, Kantor Pertanahan memerlukan suatu alat bukti bahwa memang benar telah dilakukannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, alat bukti yang diperlukan untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan adalah berupa Akta yang dibuat oleh PPAT atau yang

⁸⁰ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 37 ayat (2) menentukan bahwa: “Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.”

⁸¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 19 ayat (1) menentukan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

⁸² Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171, Ps. 19 menentukan bahwa: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

⁸³ Indonesia, *Pendaftaran Tanah*, Ps. 37.

biasanya disebut Akta PPAT. Namun, walaupun ditentukan demikian, hal tersebut tidak berarti bahwa perbuatan hukum pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT merupakan perbuatan hukum yang tidak sah.⁸⁴ Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dalam keadaan tertentu (di wilayah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara) Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT. Selain itu, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, perbuatan hukum pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT dapat didaftarkan, jika Putusan Pengadilan menyatakan perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sah.⁸⁵ Putusan Pengadilan tersebut berfungsi seperti Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti yang membenarkan telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan.

Untuk mengetahui sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan tanpa Akta PPAT, Penulis merasa harus memperhatikan pendapat-pendapat di bawah ini:

- a. Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 123 K/Sip/1970 berpendapat bahwa jual beli dihadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.⁸⁶
- b. Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 601 K/Sip/1972 berpendapat bahwa syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 mengenai jual beli tanah, bukan menentukan syarat sah atau tidaknya suatu pemindahan Hak atas Tanah dengan jual beli, melainkan hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadi suatu perjanjian jual beli yang sah.⁸⁷
- c. Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 952/K/Sip/1974 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria untuk melakukan pendaftaran tanah.⁸⁸
- d. Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa Akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menentukan bahwa Akta PPAT merupakan syarat mutlak tentang sahnya suatu jual beli tanah.⁸⁹
- e. Menurut Boedi Harsono, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tidak menentukan bahwa dilakukannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT yang membuat Akta PPAT sebagai alat bukti merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya suatu perbuatan

⁸⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, hlm. 28.

⁸⁵ Indonesia, *Pendaftaran Tanah*, Ps. 55 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa: “(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

⁸⁶ Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, hlm. 74.

⁸⁷ Aburrahman, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria VI*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 727-728.

⁸⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 83.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 79.

hukum yang dilakukan. Sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak ditentukan dari terpenuhinya syarat-syarat materiil perbuatan hukum yang bersangkutan.⁹⁰

Berdasarkan hal-hal yang telah Penulis sebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sah atau tidak sahnya tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat ditentukan dari hal-hal sebagai berikut:

- a. Terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian akan tukar menukar menurut Hukum Perjanjian; Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:
 - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian telah sepakat atau setuju untuk mengikatkan diri dalam perjanjian yang bersangkutan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah sepakat untuk mengadakan perjanjian akan tukar menukar pada Tahun 1995 dan dalam menyatakan kesepakatan tersebut, kedua belah pihak berada dalam keadaan bebas, tanpa adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan ataupun penipuan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata.⁹¹ Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian akan tukar menukar yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.
 - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian haruslah orang yang cakap secara hukum, karena orang yang cakap secara hukumlah yang dapat bertanggung jawab atas perbuatannya dan berhak untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat merupakan orang yang cakap menurut hukum. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian akan tukar menukar yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”.
 - 3) Mengenai suatu hal tertentu;

Mengenai suatu hal tertentu mengandung makna bahwa hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian haruslah ditentukan secara jelas jenisnya oleh para pihak. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa objek perjanjian akan tukar menukar yang telah disetujui oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah sebagai berikut:

 - a) Sebidang tanah seluas 1.350 m² milik pihak Penggugat yang terletak di Kp. Ciherang, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Tapos, Depok dengan alas hak kepemilikan berupa Girik dengan data Persil Nomor: 134, Kohir Nomor: 5064, seluas 1.350 m² atas nama Amid Bin Sinan (pihak Penggugat).
 - b) Tanah milik Haji Mursih (pihak Tergugat) seluas 4.000 m² yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Kelapa Nunggal, Kabupaten Bogor.

Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian akan tukar menukar yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi syarat “mengenai suatu hal tertentu”.
 - 4) Suatu sebab yang halal.⁹²

⁹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 515.

⁹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Ps. 1321 menentukan bahwa: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

⁹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Ps. 1320.

Suatu sebab yang halal mengandung makna bahwa isi dari suatu perjanjian (prestasi) tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan ataupun ketertiban umum. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa isi dari perjanjian akan tukar menukar tersebut adalah pihak Penggugat dan pihak Tergugat akan melakukan tukar menukar hak atas tanah. Tukar menukar hak atas tanah bukanlah sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan ataupun ketertiban umum. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian akan tukar menukar yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi syarat “suatu sebab yang halal”.

b. Terpenuhinya syarat materiil sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak menurut Hukum Tanah Nasional; dan

1) Para pihak berhak menukarkan hak atas tanah yang bersangkutan;

Para pihak yang berhak untuk menukarkan hak atas tanah yang bersangkutan adalah para pihak yang tercatat sebagai pemegang hak dalam sertifikat hak atas tanah mereka masing-masing. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa pihak Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 1.350 m² terletak di Kp. Ciherang RT. 004/RW. 006, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Tapos, Depok dengan alas hak kepemilikan berupa Girik dengan data Persil Nomor: 134, Kohir Nomor: 5064, seluas 1.350 m² atas nama Amid Bin Sinan (pihak Penggugat) dan pihak Tergugat adalah pemilik atas tanah seluas 4.000 m² yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Kelapa Nunggal, Kabupaten Bogor. Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak (letter C/D, ketitir, girik, tanda pembayaran Ipeda) bukanlah bukti pemilikan hak atas tanah seperti sertifikat hak atas tanah, melainkan hanya memberitahukan bahwa yang orang yang membayar pajak dan menguasai Hak Milik Adat adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak tersebut.⁹³ Berdasarkan ketentuan konversi dalam UUPA yaitu Pasal II ayat (1) UUPA, Hak Milik Adat dikonversi menjadi Hak Milik, apabila pemegang haknya pada saat itu adalah Warga Negara Indonesia tunggal.⁹⁴ Sehingga status tanah yang dimiliki pihak Penggugat terkonversi menjadi Hak Milik. Selain itu, walaupun dalam Putusan tersebut tidak tercantum keterangan mengenai sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak Tergugat, Penulis dalam penulisan artikel ini mengamsumsikan bahwa pihak Tergugat adalah pemegang sertifikat hak atas tanah yang ia miliki. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak untuk menukarkan hak atas tanah yang mereka miliki.

2) Para pihak berwenang untuk melakukan tukar menukar hak atas tanah;

Para pihak yang berwenang untuk melakukan tukar menukar hak atas tanah adalah para pihak yang menurut hukum cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah pihak yang cakap untuk melakukan

⁹³ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah secara Aman*, cet. 2 (Jakarta: Rajawali, 1990), hlm. 16.

⁹⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. II ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya. Undang-undang ini, yaitu : hak *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, *grand sultan*, *landerinbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.”

perbuatan hukum. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa para pihak memenuhi syarat sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan tukar menukar hak atas tanah.

- 3) Objek tukar menukar hak atas tanah dapat ditukarkan dan tidak dalam sengketa; 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. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa objek tukar menukar hak atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a) Sebidang tanah seluas 1.350 m² milik pihak Penggugat terletak di Kp. Ciherang, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Tapos, Depok dengan alas hak kepemilikan berupa Girik dengan data Persil Nomor: 134, Kohir Nomor: 5064, seluas 1.350 m² atas nama Amid Bin Sinan (pihak Penggugat).
- b) Tanah milik Haji Mursih (pihak Tergugat) seluas 4.000 m² yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Kelapa Nunggal, Kabupaten Bogor.

Berdasarkan ketentuan konversi Pasal II ayat (1) UUPA, maka status tanah yang dimiliki pihak Penggugat terkonversi menjadi Hak Milik. Walaupun dalam Putusan tersebut tidak disebutkan jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak Tergugat, Penulis dalam penulisan artikel ini mengamsumsikan bahwa hak atas tanah yang dimiliki pihak Tergugat adalah berupa Hak Milik. Hak Milik merupakan salah satu hak atas tanah yang dapat ditukarkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA.⁹⁵ Selain itu berdasarkan Putusan tersebut dapat diketahui bahwa objek tukar menukar hak atas tanah tidak sedang dalam sengketa. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa objek tukar menukar hak atas tanah yang dimiliki masing-masing pihak memenuhi syarat sebagai objek hak atas tanah yang dapat ditukarkan dan tidak dalam sengketa.

- 4) Para pihak memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang ditukarkan.

Para pihak sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang ditukarkan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah sesama Warga Negara Indonesia. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 21 UUPA, salah satu pihak yang dapat menjadi subjek hak atas Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia.⁹⁶ Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa para pihak memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang mereka tukarkan tersebut.

- c. Terpenuhinya sifat tunai, terang dan riil suatu perbuatan hukum pemindahan hak berdasarkan Hukum Adat.

- 1) Tunai;

Tunai, artinya “bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.”⁹⁷ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa penyerahan hak atas tanah milik pihak Penggugat kepada pihak Tergugat pada Tahun 1995, tidak diikuti penyerahan hak atas tanah milik pihak Tergugat kepada pihak Penggugat sampai pada Tahun 2018. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang tidak memenuhi sifat tunai.

- 2) Terang;

⁹⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 20 ayat (2) menentukan bahwa: “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

⁹⁶ *Ibid.*, Ps. 21 ayat (1) dan (2).

⁹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 330.

Terang, artinya “perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.”⁹⁸ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat tidak dilakukan dihadapan Kepala Desa/Camat. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang tidak memenuhi sifat terang.

3) Riil.

Riil, artinya “kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata.”⁹⁹ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/Pn.Dpk dapat diketahui bahwa pihak Tergugat sampai pada Tahun 2018 tidak menyerahkan hak atas tanah miliknya kepada pihak Penggugat, padahal dalam perjanjian akan melakukan tukar menukar hak atas tanah tersebut pihak Tergugat berjanji akan menyerahkan hak atas tanah miliknya kepada pihak Penggugat setelah dilakukan pengurusan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang tidak memenuhi sifat riil.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang tidak sah. Hal tersebut dikarenakan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak tersebut tidak memenuhi sifat tunai, terang dan riil suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Selain itu, hal yang menyebabkan tidak sahnya tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak adalah karena tukar menukar hak atas tanah tersebut hanya dilakukan secara lisan. Tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan tidak dibenarkan dalam peraturan perundang-undangan, hal ini dikarenakan tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan tidak mempunyai pembuktian yang kuat mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Suatu perbuatan hukum pemindahan hak membutuhkan suatu alat bukti yang dapat membuktikan memang benar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang telah Penulis sebut diatas, Penulis tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang seolah-olah menyamakan kesepakatan/perjanjian akan tukar menukar dengan tukar menukar hak atas tanah, kedua hal tersebut merupakan 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda sama sekali. Perjanjian akan tukar menukar belum mengakibatkan beralihan hak atas tanah yang bersangkutan, perjanjian akan tukar menukar hanya berisi mengenai janji bahwa para pihak akan melakukan tukar menukar. Perjanjian akan tukar menukar ini termasuk dalam Hukum Perjanjian. Untuk mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan maka perlu dilakukan suatu perbuatan hukum yang dinamakan tukar menukar hak atas tanah. Tukar menukar hak atas tanah langsung mengakibatkan beralihnya hak-hak atas tanah kepada penerima-penerima haknya. Penulis juga tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah sah secara hukum. Hal ini dikarenakan tukar menukar hak atas tanah hanya dilakukan secara lisan oleh para pihak, dan karena tukar menukar hak atas tanah tersebut tidak memenuhi sifat tunai, terang dan riil suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Oleh karena itu, perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam Putusan tersebut tidak akan melahirkan perbuatan hukum tukar menukar hak atas tanah, paling jauh baru menimbulkan perjanjian akan melakukan tukar menukar.

⁹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hlm. 362.

⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 361.

Selain itu, Penulis juga tidak setuju dengan Putusan Pengadilan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan pihak Tergugat tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi atas tukar menukar hak atas tanah, karena sampai Tahun 2018 pihak Tergugat tidak menyerahkan surat-surat peralihan hak atas tanah milik pihak Tergugat kepada pihak Penggugat. Berdasarkan hal-hal yang disebut diatas, karena tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan pihak Penggugat dan pihak Tergugat hanya dilakukan secara lisan dan perbuatan tersebut tidak memenuhi sifat tunai, terang dan riil suatu perbuatan hukum pemindahan hak, maka tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak dalam Putusan tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum mengakibatkan tukar menukar hak atas tanah tersebut dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan dan tidak ada perikatannya. Oleh karena itu, pihak Tergugat tidak dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, dikarenakan dari semula tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak telah batal demi hukum.

3. Penutup

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian dan analisis mengenai hal-hal yang dipermasalahkan dalam pembahasan penulisan artikel ini, maka Penulis menyimpulkan bahwa:

- a. Tukar menukar hak atas tanah adalah sah, apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar menurut Hukum Perjanjian dan memenuhi syarat sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak menurut Hukum Tanah Nasional. Sebelum mengadakan tukar menukar hak atas tanah, para pihak harus terlebih dahulu sepakat untuk mengadakan perjanjian akan tukar menukar. Perjanjian akan tukar menukar ini berdasarkan sifat dan akibat hukumnya dapat disebut juga sebagai perjanjian *obligatoir*, yang artinya perjanjian akan tukar menukar tersebut belum mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah, dalam perjanjian tersebut baru ada suatu janji untuk menukarkan hak kepemilikan atas tanah. Untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah itu, maka para pihak harus melakukan tukar menukar hak atas tanah. Oleh karena itu, keabsahan suatu tukar menukar hak atas tanah ditentukan dari 2 (dua) hal yaitu, sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar dan sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak.
- b. Penulis tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah sah. Menurut Penulis tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah tidak sah. Hal ini dikarenakan tukar menukar hak atas tanah tersebut hanya dilakukan secara lisan saja. Tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan secara lisan tidak dibenarkan dalam peraturan perundang-undangan, karena secara lisan saja menyebabkan tukar menukar hak atas tanah tersebut menjadi tidak mempunyai alat pembuktian yang kuat, padahal suatu perbuatan hukum pemindahan hak membutuhkan suatu alat bukti yang dapat membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Selain itu, alasan lain yang menyebabkan tukar menukar hak atas tanah tersebut tidak sah adalah karena tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan para pihak tidak memenuhi sifat tunai, terang dan riil suatu perbuatan hukum pemindahan hak.

3.2 Saran

Berdasarkan uraian dalam pembahasan penulisan artikel ini, maka Penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

- a. Sebaiknya suatu perbuatan hukum pemindahan hak dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Walaupun perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan tanpa Akta PPAT adalah sah (dalam arti perbuatan hukum tersebut memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian akan melakukan pemindahan hak, syarat materiil dan sifat tunai, terang dan riil suatu perbuatan hukum pemindahan hak). Pemegang hak atas tanah yang baru akan mengalami

kesulitan ketika ingin melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan Kepala Kantor Pertanahan berkewajiban untuk menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 atau jika perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan tanpa Akta PPAT tersebut dinyatakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilannya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak yang sah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu, alasan lain mengapa sebaiknya suatu perbuatan hukum pemindahan hak dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT adalah karena sifat dari tanah itu sendiri. Apabila dilihat dari sifatnya, tanah tergolong dalam benda tidak bergerak/benda tetap, maka peralihan hak karena pemindahan hak harus didaftarkan dalam buku tanah, sertipikat hak atas tanah dan daftar lainnya agar pihak ketiga dapat mengetahui perubahan status kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan (asas publisitas).

- b. Sebaiknya para pihak membuat Akta perjanjian pengikatan akan melakukan pemindahan hak di hadapan Notaris yang berwenang, apabila ternyata terdapat salah satu pihak dalam perbuatan hukum pemindahan hak yang belum dapat melaksanakan kewajibannya (contohnya pembayaran belum lunas, pajak belum dibayarkan atau sertipikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan di Kantor Pertanahan). Akta tersebut berfungsi layaknya panjer atau tanda jadi dalam suatu perbuatan hukum pemindahan hak berdasarkan Hukum Adat, dengan panjer atau tanda jadi, maka para pihak akan merasa terikat untuk melaksanakan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Cet. 43. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017.

Pengadilan Negeri Depok. Putusan No. 211/PDT.G/2018/PN.Dpk. Tahun 2018.

2. Buku

- Aburrahman. *Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria VI*. Bandung: Alumni, 1980.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Penerbit Alumni, 1979.
- Mamudji, Sri, *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Muhammad, Bushar. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Cet. 5. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.
- Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjamin Tanah secara Aman*. Cet. 2. Jakarta: Rajawali, 1990.
- _____. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Rajawali, 1990.
- _____. *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Cet. 3. Jakarta: Rajawali, 1994.
- _____. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 4. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1984.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 11. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 27. Jakarta: Intermasa, 2014.
- Sudiyat, Iman. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Cet. 2. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1981.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.