

PENGALIHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PERJANJIAN TUKAR MENUKAR (BARTER): DAMPAK JIKA TERJADI SENGKETA

Ni Made Diana Kencana Putri, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: dianakencanap@gmail.com

I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: dharmalaksana@unud.ac.id

DOI: KW.2025.v15.i04.p3

ABSTRAK

Pengalihan kepemilikan tanah merupakan proses pemindahan hak milik tanah antara pihak yang satu ke pihak lainnya. Tukar menukar (barter) tanah adalah suatu kejadian hukum yang disepakati dengan cara kolektif oleh pihak-pihak dengan maksud mengambil alih tanah milik dengan pihak yang dimaksud untuk menerima perihal peralihan dengan tukar menukar (barter). Penulisan ini memiliki tujuan untuk mengetahui keabsahan atau kekuatan hukum dan penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam konteks pengalihan hak milik tanah melalui sistem barter, serta untuk mengetahui implikasi hukum jika terjadi sengketa. Penelitian ini dibuat dengan menerapkan metode penelitian hukum normatif. Sehingga penelitian ini dapat memberi hasil bahwa pengalihan hak kepemilikan tanah adalah sesuatu tindakan hukum sehingga keabsahan perjanjian tukar menukar (barter) hak tanah merupakan perjanjian konsensual (kesepakatan bersama). Penelitian ini juga membahas risiko sengketa yang dapat terjadi akibat tidak melaksanakan perjanjian yang telah dibuat, kurangnya dokumen resmi, serta akibat ketidakjelasan status kepemilikan. Akhirnya penelitian ini dapat memberikan rekomendasi guna meningkatkan kepastian hukum dalam perjanjian tukar menukar (barter) yaitu menekankan pentingnya akta autentik, pendaftaran tanah untuk mencegah terjadi sengketa, dan adanya sertifikat tanah yang sah. Terjadinya konflik seperti ingkar janji atau kelalaian dalam perjanjian dapat menyebabkan sengketa, akibatnya bisa meminta ganti kerugian, pembatalan perjanjian atau tuntutan pemenuhan kewajiban oleh pihak yang dirugikan. Berharap hasil penelitian ini dapat memberi pengetahuan lebih terkait pengalihan hak kepemilikan tanah melalui perjanjian tukar menukar dan dampak jika terjadi sengketa dalam melaksanakan perjanjian tukar menukar (barter).

Kata Kunci: Pengalihan Tanah, Perjanjian Tukar Menukar (Barter), Dampak Hukum.

ABSTRACT

The transfer of land ownership is the process of transferring land ownership rights from one party to another. Land exchange (barter) is a legal event mutually agreed upon by the party intending to transfer land ownership rights and the party intended to receive the transfer through an exchange (barter). This study aims to examine the validity or legal force and the application of contract law principles in the context of transferring land ownership rights through the barter system, as well as to understand the legal implications in the event of a dispute. This research is conducted using a normative legal research method. The findings of this study indicate that the transfer of land ownership rights is a legal act, making the validity of the land exchange (barter) agreement a consensual contract (mutual agreement). This study also discusses the risk of disputes that may arise due to non-fulfillment of the agreed contract, the lack of official documents, and the ambiguity of ownership status. Ultimately, this research provides recommendations to enhance legal certainty in land exchange (barter) agreements by emphasizing the importance of an authentic deed, land registration to prevent disputes, and the existence of a valid land certificate. Conflicts such as breach of contract or negligence in the agreement may lead to disputes, resulting in claims for compensation, contract cancellation, or demands for the fulfillment of obligations

by the disadvantaged party. It is hoped that the findings of this study will provide deeper insight into the transfer of land ownership rights through barter agreements and the legal consequences in case of disputes arising from their implementation.

Keywords: Land Transfer, Barter Agreement, Legal Implications.

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Secara yuridis bagian bumi yang dapat dilihat pada lapisan atas bumi (permukaan bumi) dan dapat dikuasai oleh negara, oleh masyarakat dari adat, perorangan atau badan, serta bisa dijadikan kepentingan budaya dan memiliki nilai ekonomi disebut dengan tanah. Hak penguasaan tanah adalah hak yang memberikan kekuasaan kepada pemilik hak untuk memanfaatkan dan memperoleh keuntungan dari tanah yang dikuasainya.¹ Penguasaan terkait tanah diatur di UU No. 5 Tahun 1960 mengenai aturan mendasar pokok-pokok agraria dimana selanjutnya biasa disebut UUPA, pada Pasal 4 ayat (1) berisi hak-hak kepemilikan, berhak untuk usaha, untuk bangunan, berwenang untuk memakai, menyewakan, bisa membuka tanah, dapat mengambil hasil hutan, serta hak lain yang sudah diatur didalam Pasal 53 UUPA. kemudian, ayat 2 Pasal 4 UUPA menjelaskan hak terkait tanah yang disebutkan didalam ayat (1), yaitu mengizinkan untuk menggunakan tanahnya, serta tanah, air, dan ruang diatasnya, untuk tujuan yang terkait langsung dengan penggunaan tanah tersebut di luar batasnya menurut undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi.² Setiap hak milik tanah harus disertai dengan bukti kepemilikan yang sah didasarkan pada hukum. Bukti kepemilikan tanah dijamin dengan sertifikat tanah yang telah terdaftar di BPN dengan bantuan PPAT. Penguasaan tanah yang dimana merupakan hak didalamnya berisi serangkaian wewenang, larangan atau kewajiban bagi pemegang hak untuk tanah yang sudah dihaki.

Tukar menukar (*barter*) tanah adalah suatu tindakan hukum yang didasarkan kehendak oleh para pihak yang memiliki tujuan untuk dialihkannya kepemilikan tanah dengan pihak yang akan menerima pengalihan melalui transaksi dengan cara tukar menukar (*barter*). Perjanjian tukar menukar(*barter*) adalah perjanjian yang dibuat dengan kesepakatan dari para pihak yang dimana dalam perjanjiannya pihak yang satu mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barangnya (tanah) yang akan saling menukar, begitu juga sebaliknya pihak yang lainnya berhak dalam nerima hal yang ditukarkan tersebut jadinya saling memberi suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya. Didalam KUHPdata pengetahuan tentang tukar menukar terdapat dari Pasal 1542 sampai dengan 1546 KUHP yang menjelaskan bahwa objek tukar menukar dapat berupa apa pun, baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, seperti tanah. Sementara para penukar barang merupakan subjek dari perjanjian tukar menukar(*barter*). Perjanjian tukar menukar sebagaimana sering disebut dengan istilah *barter* yang secara umum terdapat perbedaan tukar menukar dengan jual beli yang dimana kalau tukar menukar(*barter*) adalah suatu

¹ Arba. Hukum Agraria Indonesia. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019). Hal 10.

² Ibid, hal 11.

transaksi mengenai barang lawan barang, sementara jual beli yaitu suatu transaksi barang dengan uang.³

Pasal 1320 KUHPdata, menyampaikan bahwa syarat sahnya dari perjanjian ialah setuju dan kesepakatan bagi siapa yang mengikatkan dirinya, telah mampu dalam menyusun perjanjian terkait suatu hal tertentu serta alasan yang sah. Jelas bahwa syarat ketiga agar suatu perjanjian dianggap sah adalah adanya suatu hal atau objek tertentu. Oleh karena itu, setiap perjanjian tukar menukar harus memiliki sesuatu yang menjadi objek dari perjanjian tersebut. Perjanjian tukar menukar (*barter*) ini tidak lepas dari kata sepakat yang didalamnya berisi hak dan kewajiban. Pengalihan hak kepemilikan tanah tentunya harus berkaitan dengan Pasal 1320 tersebut, di mana pengalihan hak atas tanah tersebut syaratnya wajib dalam akta yang telah disusun oleh PPAT bertujuan agar nama pemilik dapat didaftarkan kembali sesuai dengan nama pihak yang melakukan tukar menukar (*barter*).⁴ Jikalau melakukan pengalihan kepemilikan tanah, sangat mungkin terjadinya suatu sengketa jika salah satunya pihak dari perjanjian tersebut khususnya dari perjanjian tukar-menukar itu tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah dibuat dan ditetapkan serta disetujui dalam perjanjian, baik itu perikatan yang dari perjanjian atau yang timbul dari undang-undang. Kejadian seperti wanprestasi dapat menimbulkan bibit sengketa antara para pihak. Tindakan wanprestasi ini bisa muncul karena kesengajaan ataupun ketidak sengajaan, wanprestasi dapat terjadi Ketika memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi dan terpaksa tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kemudian jika bukan dalam keadaan memaksa dan dalam melaksanakan perjanjian apabila pihak yang berkewajiban tidak menjalankan prestasi, akibatnya tentu pihak yang berkewajiban dapat dimintai ganti kerugian. Demikian jika dalam perjanjian tukar menukar tanah atas peralihan hak milik apabila telah memenuhi syarat-syarat dan melaksanakan sesuai prestasi yang tertuang dalam suatu perikatan yang dibuat maka dapat meminimalkan sengketa-sengketa yang mungkin dapat terjadi.⁵

Beberapa permasalahan yang dapat disebabkan karena perjanjian tukar menukar (*barter*) seperti yang berawalan dari wanprestasi mungkin terjadi diakibatkan dari ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perikatan, konflik batas tanah juga dapat menimbulkan sengketa para pihak. Sehingga perjanjian yang dibuat tidak dapat dilaksanakan dengan semestinya dan dapat mengakibatkan kerugian. Melihat dari banyaknya kejadian tersebut di kalangan masyarakat, yang dimana seiring berjalannya waktu kebutuhan akan adanya tanah pasti terus meningkat dan semakin meningkatnya kepentingan pelengkap untuk menjamin kepastian hukumnya. Dengan adanya fenomena tersebut dimasyarakat, dengan disertai pertimbangan akhirnya membuat penelitian yang berjudul **ANALISIS HUKUM PENGALIHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PERJANJIAN BARTER (TUKAR MENUKAR): DAMPAK JIKA TERJADI SENGKETA** pada pembuatan karya tulis ilmiah ini,

³ Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. "Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar". *Acta comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 3 (2022). Hal 505.

⁴ Hamdani, Dinda Dwi and Mahfud, Muh. Afif. "Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 80/B/2022/PT.TUN.SBY)". *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5, no. 6 (2023). Hal 3060.

⁵ Ibid, hal 3061.

didasarkan karena adanya termuat karya ilmiah yang sudah terbit sebelumnya (*state of art*) dalam penulisan kali ini yaitu terbitan yang dilaksanakan oleh Dewa Gede Jeremy dan A. A. Sri Utari Tahun 2022 yang membahas mengenai perjanjian tukar menukar, pengaturan hukum peralihan hak milik dari tanah serta faktor penyebab wanprestasi. Dan karya ilmiah yang sudah terbit dan dituliskan oleh Rafles Ratu, H. Anis, dan Vicky F. Taroreh Tahun 2022 yang membahas khusus menfokuskan mengenai aspek hukum tukar menukar (*barter*) hak dari tanah.⁶

Penulisan karya tulis ilmiah ini dengan ditinjau dari penelitian sebelumnya yang sudah terbit bisa secara pasti (dapat dipastikan) adanya perbedaan. Seperti perbedaan yang mendasar dan menyeluruh serta tentu adanya pembaruan dalam hal judul, fokus permasalahan yang lebih terperinci untuk dibahas, perluasan pengetahuan, objek permasalahan dan isinya dalam penulisan ini memfokuskan membahas pengaturan hukum dan penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam pengalihan hak milik tanah melalui perjanjian tukar menukar (*barter*), membahas juga terkait bagaimana jika tanahnya belum memiliki sertifikat dan ingin ditukar dengan menggunakan perjanjian *barter* serta juga penulisan ilmiah ini berfokus pada implikasi hukum jika terjadi sengketa dalam melaksanakan perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana kekuatan hukum dan penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam konteks pengalihan hak milik tanah melalui tukar menukar (*barter*)?
- 2) Apa saja implikasi hukum jika terjadi sengketa dalam melaksanakan perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah?

1.3 Tujuan Penulisan

Ditulisnya karya ilmiah ini tujuannya untuk dapat mengenali bagaimana kekuatan atau keabsahan hukum dan penerapan prinsi-prinsip hukum perjanjian dalam konteks pengalihan kepemilikan suatu tanah yang sebelumnya berasal dari sistem tukar menukar (*barter*) antara para pihak pemilik tanah. Disamping itu, penulisan ini juga bertujuan untuk memahami apa saja dampak hukum jika terjadi sengketa dikemudian hari seperti tidak melaksanakan sebagaimana isi perjanjian atau sengketa batas tanah yang sebelumnya menggunakan perjanjian dengan sistem tukar menukar antara para pihak.

II. Metode Penelitian

Metode yang diterapkan dalam menyusun penelitian ini adalah jenis metode penelitian hukum normatif. Analisis dengan metode penelitian hukum jenis normatif digunakan dengan mengalisis teks hukum secara sistematis dan objektif. Yang dimana menggunakan pendekatan analisis perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan berbagai konsep. Metode ini dilakukan dengan mengkaji konsep dan regulasi yang bersangkutan dengan peralihan hak kepemilikan tanah, perjanjian, serta

⁶ Ratu, Rafles, *et al.* "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik". *Jurnal Lex Crimen* 11, No. 2 (2022). Hal 83.

akibat dan dampak hukum jika terjadi sengketa dalam pengalihan hak milik suatu tanah tersebut melalui perjanjian tukar menukar (*barter*). Penelitian hukum normatif adalah pengkajian yang dalamnya menganalisis suatu studi yang menggunakan berbagai data primer, sekunder, dan tersier. Terdapat sumber yang diaplikasikan didalam penelitian ini yakni menggunakan sumber sekunder dengan melakukan studi pustaka (*library research*) yang berasal dari menelaah peraturan perundang-undangan, buku dan jurnal hukum yang bertaut dengan masalah yang diuraikan didalam penelitian.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kekuatan hukum dan penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam konteks pengalihan hak milik tanah melalui sistem *barter*

Perbuatan hukum pengalihan suatu hak dari tanah termasuk hal umum dan lumrah terjadi di lingkungan masyarakat. Kedudukan perjanjian tukar menukar telah diatur didalam KUHPerdota, diformulasikan secara tegas didalam sub bab ke-6 terkhusus pada Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 KUHPerdota. Perjanjian tukar menukar(*barter*) tanah dikenal sebagai perikatan dimana satu pihak memiliki kewajiban untuk memberikan haknya terhadap tanah yang ditukarkan, dan pihak lain memiliki hak untuk menerima tanah yang ditukarkan. Definisi tukar menukar pada Pasal 1541 KUHPerdota yaitu, tukar menukar adalah perjanjian yang mana dua orang pihak saling memberikan sesuatu barang sebagai ganti barang lainnya dengan bertimbal balik. Pihak pertama dan pihak kedua adalah subjek hukum dari suatu perjanjian tukar menukar (*barter*). Sementara itu, objek yang dapat digunakan dalam barter mencakup semua jenis barang, baik yang gerak maupun yang tidak bergerak. Contohnya, tanah dapat menjadi objek tukar menukar sebagai barang tidak bergerak. Hal ini diatur dalam Pasal 1542 KUHPerdota. Selain itu, Pasal 1546 KUHPerdota menerangkan bahwa ketentuan mengenai persetujuan jual-beli juga berlaku untuk kesepakatan tukar menukar (*barter*).⁷

Penerapan tukar menukar(*barter*) didasarkan dalam kesepakatan dan setuju antara kedua belah pihak. Perjanjian dalam KUHPerdota secara umum diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota, yang menerangkan terkait perjanjian merupakan tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau bahkan lebih, saling mengikat diri kepada seseorang atau lebih pihak-pihak yang bersangkutan. Perjanjian tukar menukar (*barter*) didasarkan pada hukum sebagai suatu objek dalam pengikat, yang dimana dalam KUHPerdota adanya persyaratan yang sah dalam perjanjian, yang mana kesepakatan oleh mereka yang memperikatkan dirinya, kecakapan mereka dalam pembuatan kontrak, suatu hak tertentu, dan karena suatu sebab halal yang dimana tidak melanggar norma, agama, tidak bertentangan dengan adat, budaya, dan lain

⁷ Ibid, hal 84.

sebagainya.⁸ Dalam *barter* masing-masing pihak yang melakukan perbuatan tersebut memberikan sesuatu barang yang dijanjikan dalam tukar menukar dan menanggung serta bertanggungjawab atas kenikmatan tentram, segala kondisi, dan menerima kecacatan yang tidak terlihat.

Pengalihan hak tersebut pada umumnya diatur didalam UU No. 5 Tahun 1960 UUPA terkait pengaturan pokok keagrariaan, dimana selanjutnya lebih diketahui atau dikenal UUPA. Pengalihan atau pemindahtanganan kepemilikan tanah didasarkan hal tersebut sudah di atur dalam PP RI Nomor 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran mengenai tanah, yang kemudian disebut PP 24/1997. Peralihan pemegang tanah dengan adanya persetujuan antara para pihak dengan cara tukar menukar (*barter*) atas bidang-bidang tanah secara terkhusus dijelaskan dipasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Di mana menyebutkan tentang perpindahan hak tanah dan kepemilikan atas tukar menukar (*barter*) atau satuan rumah susun melalui jual beli, pemasukan dalam perusahaan, hibah, dan bentuk pemindahan hak lain, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didokumentasikan dengan bukti akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan.⁹

Dalam proses tukar-menukar (*barter*) saja tidak menyebabkan peralihan kepemilikan atas hak benda, khususnya tanah sebagai benda yang tidak bergerak yang ditujukan kepada pihak lain dalam perjanjian tersebut, sebagian besar orang awam tidak melakukan penyerahan sesuai peraturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan tindakan hukum seperti penyerahan (*levering*). *Levering* merupakan tindakan hukum yang secara yuridis melimpahkan hak milik atau dapat diartikan sebagai penyerahan. Namun, sejak diberlakukannya UUPA, pengaturan mengenai *levering* tidak lagi berlaku karena UUPA telah mencabut pasal-pasal dalam KUHPerdata yang kaitannya dengan tanah, untuk keseragaman dalam aturan hukum tanah di Indonesia.¹⁰ Didalam proses pengalihan hak tanah, agar dapat beralih karena suatu perbuatan hukum, dalam hukum agraria dan berkaitan erat dengan hukum adat tentu terikat dengan asas *terang dan tunai*. Asas terang mengacu pada perikatan atau perjanjian tukar menukar yang dibuat oleh PPAT didasarkan dengan sepakatnya serta kehendak para pihak, didukung oleh bukti akta tukar menukar (*barter*) atas tanah yang benar ada melalui kesepakatan para pihak, yang awalnya para pihak saja yang mengetahuinya dan masih berstatus dibawah tangan. Setelah di serahkan ke kantor PPAT, kesepakatan tersebut dibuat dalam bentuk akta autentik, maka dapat dianggap sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Sementara asas tunai, artinya bahwa ada tindakan yang dilakukan bersamaan antara para pihak yang terlibat dalam hal transaksi tukar menukar (*barter*) atau pemindahtanganan hak milik atas suatu bidang

⁸ Yulantini, Sindi and Baiduri, Intan. "Analisis Yuridis Terhadap Tukar Menukar (*barter*) Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan Tanpa Dilengkapi Alas Hak". *Aufklarung: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora* 2, No. 4 (2022). Hal 445.

⁹ Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. *Op Cit*. Hal 508.

¹⁰ Bara, Muhammad Aulia Amir Batu, et al. "Kajian Hukum Keabsahan Ganti rugi Tidak Sesuai Perjanjian Tukar Menukar Tanah di Atas Tanah Garapan Masyarakat." *Jurnal Rectum* 4, No. 2 (2022). Hal 467.

tanah sebagai objek perikatan disertai serah terima antara para pihak yang melakukan *barter* tanah tersebut.¹¹

Karena persyaratan untuk menggunakan akta autentik dan peraturan yang tegas dan jelas, pembuatan perjanjian tukar menukar (*barter*) harus dilakukan melalui perantara seorang pejabat umum, yang dikenal sebagai PPAT sebagaimana dijelaskan diatas. Menurut Pasal 1 Angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat publik dengan mempunyai wewenang untuk menyusun suatu akta autentik terkait tindakan hukum yang menyangkut dengan hak suatu tanah. Sesuai dengan Pasal 37 (1) PP 24/1997, implementasi prinsip terang dan tunai tersebut pada perjanjian tukar menukar yang melibatkan tanah didua wilayah berbeda tidak dapat dijalankan secara maksimal. Faktor ini disebabkan oleh kenyataan bahwa PP No. 24 tahun 2016 tidak mencakup peraturan teknis terkait ketentuan ataupun bentuk arahan pelaksanaan dan solusi pelaksanaan yang dengan tegas mengatur mengenai perjanjian tukar menukar untuk objek tanahnya terletak didua wilayah berbeda. Sehingga belum bisa direalisasikan jika objek tanah letaknya di dua wilayah yang berbeda dalam hal perjanjian *barter* ini. Seperti contohnya yaitu tukar menukar sebidang tanah dikabupaten gianyar yang akan ditukarkan dengan sebidang tanah yang berada dikabupaten badung belum dapat dilaksanakan atau belum dapat terealisasikan.¹²

Dari hal demikian, dari tidak terdapatnya suatu aturan lebih lanjut terkait perihal demikian, diperlukannya jaminan hukum dalam suatu perjanjian yang mengingat tidak ada aturan pelaksanaan atau pengaturan lebih lanjut perihal peralihan hak milik dalam perjanjian saling menukar ini. Melindungi dalam perbuatan hukum dapat mempergunakan sebuah teori seperti perlindungan hukum dengan cara preventif yakni mekanisme dari rancangan pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum sebelum permasalahan atau sengketa muncul, dan perlindungan hukum dengan cara represif yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa, dengan tujuan untuk memutuskan masalah yang muncul dan memberikan sanksi kepada pelanggar hukum, ini juga termasuk perlindungan akhir untuk salah satu pihak apabila terjadi sengketa seperti dalam hal tukar menukar (*barter*) hak milik tanah ini. Kemudian dalam hal kepastian hukum, adanya sertifikat khususnya terkait tanah berasal dari lembaga pemerintahan merupakan suatu yang digunakan untuk alat bukti kepemilikan hak tanah yang bahkan tidak boleh diganggu gugat lagi.¹³ Sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat adalah petanda bukti yang sangat kuat, di mana data fisik dan yuridis yang terkandung didalamnya dianggap sebagai informasi yang sah.¹⁴

¹¹ Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. *Op Cit.* Hal 509.

¹² Ibid, Hal 510.

¹³ Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, No. 1(2019). Hal 55.

¹⁴ Ibid

Tukar menukar (*barter*) hak terhadap kepemilikan tanah secara umum memiliki alur yang wajib untuk diikuti oleh pihak yang akan melakukan perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah supaya perjanjiannya dapat terlaksana dengan baik dan akurat berdasar peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan pengalihan hak kepemilikan yang belum memiliki sertifikat kepemilikan tanah yang harus dilakukan terlebih dahulu yaitu dengan melakukan proses pendaftaran tanah di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat agar memiliki kepastian hukum dari tanah yang dimilikinya agar dapat terjamin dan terhindar dari penipuan atau merugikan pihak lainnya sebelum dilakukannya tukar menukar (*barter*) hak kepemilikan tanah tersebut. Karena sertifikat itu adalah tanda bukti kepemilikan paling kuat, dimana didalam sertifikat dapat lihat dan tercantum siapa yang berhak dalam sebidang tanah tertentu.¹⁵

Dalam pengalihan hak kepemilikan suatu tanah seperti tukar menukar (*barter*) tanah tanpa terpenuhinya peraturan sesuai Undang-Undang yang diberlakukan, pengalihan hak terkait tanah tidak dapat dilaksanakan untuk meminimalisir terjadinya suatu permasalahan hukum atau sengketa dikemudian hari. Sistem pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan cara *sporadic*, yang berarti langkah pendaftaran tanah yang belum bersertifikat, yaitu perbuatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang berkaitan dengan satu atau lebih objek pendaftaran di suatu wilayah atau bagian dari wilayah sebuah desa atau kelurahan.¹⁶

Dalam pertukaran tanah yang belum bersertifikat, penting untuk memastikan bahwa terlebih dahulu kepemilikan tanah dapat dibuktikan melalui dokumen lain jika sertifikat tersebut belum terbit, seperti girik, surat keterangan tanah dari kepala desa, ataupun lebih rendah lagi seperti bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB). Tapi tanpa sertifikat risiko seperti terjadinya sengketa kepemilikan atau klaim dari pihak ketiga memungkinkan untuk mudah terjadi. Oleh hal tersebut sebelum melakukan tukar menukar (*barter*) tanah sebaiknya didaftarkan dahulu di kantor pertanahan (Badan Petanahan Nasional) dan melibatkan notaris atau pejabat yang berwewenang membuat akta tanah (PPAT) guna memperoleh sertifikat hak kepemilikan. Tujuannya memberikan perlindungan hukum pemilik hak pada suatu bidang tanah dan dapat mudah memberikan bukti diri adalah yang memegang hak atas tanah terkait, demikian termaktub dalam Pasal 3 Huruf a dan Pasal 4 (1) PP 24/1997.¹⁷

Prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam hal pengalihan hak kepemilikan tanah melalui sistem tukar menukar (*barter*) berkaitan dengan beberapa prinsip dasar yang perlu diperhatikan seperti prinsip kesepakatan antara para pihak (*consensus*), yang didalamnya prinsip ini menekankan bahwa perjanjian hanya sah jika terdapat kesepakatan yang jelas diantara pihak yang terlibat dalam perjanjian tukar menukar

¹⁵ Putra, I Made Handika, *et al.* "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat". *Jurnal Analogi Hukum* 1, No. 3(2019). Hal 374.

¹⁶ Ibid

¹⁷ Putra, I Made Handika, *et al.* *Loc Cit.*

(*barter*) tanah, hal ini juga diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Terdapat prinsip kemampuan untuk bertindak (*capable of contracting*), yang dimana dalam pengalihan hak kepemilikan suatu tanah dengan sistem tukar menukar (*barter*) berkaitan dengan Pasal 1330 KUHPer yang menerangkan terkait seseorang belum dikategorikan dewasa, seseorang yg gangguan jiwa, ataupun seorang yang berada dibawah pengampu tidak dapat melakukan perjanjian yang sah tanpa ada persetujuan wali atau pengadilan. Dari hal tersebut hukum menetapkan perihal individu yang belum cakap hukum ataupun belum mampu melakukan tindakan hukum harus diwakili oleh orang yang ditunjuk sebagai pemegang hak pengampuan.¹⁸

Disamping itu berkaitan juga dengan prinsip *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan cara sah mempunyai kekuatan hukum seperti UU bagi para pihak yang terlibat, sesuai kesepakatannya. Sejatinya tukar menukar (*barter*) berarti suatu perjanjian yang bersifat *obligatoir*, yang mana merupakan perjanjian yang muncul akibat persetujuan kedua belah pihak atau mungkin lebih, yang memiliki maksud memunculkan ikatan guna mewujudkan keinginan salah satu berdasar pada tanggungan (beban) yng lain ataupun bertimbal-balik.¹⁹ Didasarkan dalam hukum adat sudah mengalami perkembangan dan penyesuaian terkait tukar menukar (*barter*) hak atas suatu tanah dengan tidak mengubah arti sebagai tindakan hukum yang dimana pengalihan hak-hak tanah mempunyai sifat terang, asas tunai, serta riil. Sifat yang modern dan menyesuaikan dengan karakter yang jelas, tunai, dan riil dilihat melalui adanya PPAT dalam memberi bantuan pihak pertanahan melakukan pendaftaran atas tanah, melalui akta yang dijadikan pembuktian telah melakukan tindakan hukum peralihan terhadap suatu tanah dengan pihakpihak yang bersangkutan.²⁰

Fungsi akta yang diproses oleh PPAT berkaitan dengan tukar menukar (*barter*) hak atas suatu tanah yaitu sebagai alat bukti dan syarat mendaftar dalam pengalihan hak terkait tanah dikarenakan saling menukar (*barter*) dikantor pertanahan. Dikarenakan tukar menukarnya (*barter*) hak atas tanah yaitu tindakan berkaitan dengan hukum perpindahan kepemilikan, sehingga akta dari PPAT (akta *barter*) juga menandakan sudah bertukarnya hak pemilik atas tanah dari para pihak, dari pihak satu kepihak yang kedua ataupun kebalikannya. Dari hal itu, PPAT berkewajiban atas memeriksa syarat-syarat keabsahan suatu tindakan, dengan cara mencocokkan dan menvalidasi data yang ada didalam sertifikat, dengan daftar yang ada dikantor pertanahan. Didalam daftar pengalihan hak tanah terkait sistem tukar menukar (*barter*) tujuannya

¹⁸ Maharani, Chairil Lailia, et al. "Pengampuan Sebagai Dasar Pemberhentian Sementara Dari Jabatan Notaris". Syntax Idea 4 No. 1(2022). Hal 55.

¹⁹ Wongso, Steven. "Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak Atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/PDT.G/2018/PN.DPK)". Indonesian Notary 2, No. 1(2020). Hal 7.

²⁰ Ibid, Hal 9.

supaya para pihak dapat dipastikan hukumnya atas perbuatan yang dilakukan yaitu tukar menukar (*barter*) tanah.²¹

Mengingat tanah merupakan suatu objek yang bersifat tetap, dan supaya masyarakat dapat memahami bahwa telah terjadi perubahan status hak milik atas tanah, penting untuk mengetahui subjek haknya, jenis hak tanah yang dimiliki, serta bagaimana proses pembebanan dan pengalihannya. Dalam terjadinya tukar menukar (*barter*) tanah dipastikan awalnya telah mencapai persetujuan antara para pihak yang membuat suatu perjanjian baik kesepakatan tertulis maupun dalam bentuk tidak tertulis.²² Terdapat tahapan-tahapan dalam pengalihan hak atas suatu tanah yang dikarenakan melalui sistem tukar menukar (*barter*) yaitu pertama melakukan kesiapan membuat akta oleh PPAT, melaksanakan proses membuat akta, pendaftaran pengalihan hak milik atas suatu tanah akibat tukar menukar, kemudian penyerahan sertifikat untuk menandakan terdapatnya hak atas kepemilikan tanah serta siapa yang memiliki wewenang atas tanah itu.²³ Oleh karena itu, keabsahan dan kekuatan hukum dalam melakukan tindakan hukum seperti saling menukarkan (*barter*) hak kepemilikan terhadap suatu tanah jikalau dilakukan sesuai prosedur dan syarat-syarat yang telah diatur menurut hukum dan peraturan yang berlaku maka bersifat sah dan dapat meminimalisir terjadinya suatu permasalahan atau sengketa.

3.2 Implikasi hukum jika terjadi sengketa akibat pengalihan kepemilikan tanah dalam perjanjian tukar menukar (*barter*)

Timbulnya dampak hukum terhadap para pihak perihal adanya perjanjian tukar menukar (*barter*) kepemilikan atas suatu tanah sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan terkait perjanjian yang dibuat itu hanya dapat diberlakukan untuk pihak-pihak yang melakukannya, demikian juga berlaku untuk perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah. Sehingga konsekuensi yang akan muncul yakni pihak pertama dan pihak kedua bersama-sama mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan apa yang telah disetujui sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat, yaitu dengan menyerahkan barang yang dipertukarkan, dalam hal ini tanah, dan masing-masing bersangkutan berhak untuk saling menerima tanah tersebut.²⁴

Dalam suatu perjanjian, ketika adanya sepihak saja yang tidak melaksanakan isi yang sudah disepakati didalam perjanjian yang dibuatnya dapat menyebabkan konflik antara para pihak. Implementasi dari suatu perjanjian akan munculnya suatu implikasi hukum seperti akibat-akibat hukum dan dampak bagi para pihak yang menjalankan perjanjian. Pada Pasal 1545 KUHPerdara terdapat aturan mengenai perilaku wajib dari individu dalam hal setiap subjek memiliki tanggung jawab dari suatu kesepakatan tukar menukar kedua belah pihak. Hal tersebut sejalan juga dengan Pasal 1545

²¹ Nugroho, Sigit Sapto, *et al. Hukum Agraria Indonesia* (Solo: Pustaka Iltizam 2017), Hal 140.

²² Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. *Op Cit.* Hal 511.

²³ Wongso, Steven. *Op Cit.* Hal 12.

²⁴ Ratu, Rafles, *et al. Op Cit.* Hal 86.

KUHPerdara yang menyatakan perjanjian dianggap gugur jika sesuatu yang dijanjikan untuk tukar menukar (*barter*) musnah diluar salah pemiliknya, perjanjiannya menjadi gugur dan dapat kembali menuntut sesuatu yang sudah diberikannya dalam tukar menukar(*barter*).²⁵

Kesepakatan peralihan menggunakan suatu perjanjian yang dalam pelaksanaannya seperti perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah tidak jarang terjadinya permasalahan seperti contohnya terjadi ingkar janji (*wanprestasi*) atau konflik batas tanah yang disebabkan dari kelalaian atau adanya niat buruk dari salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian dapat memicu terjadinya sengketa. Dalam hal tukar menukar (*barter*) kepemilikan hak tanah, bisa juga diakibatkan dari ketidakjujuran salah satu pihak dan tidak bertanggungjawab atas apa yang telah disepakati yang dapat juga menimbulkan kerugian. Dari hal itu dalam perikatan, kewajiban dan hak adalah akibat hukum di mana berasal dari segenap tindakan hukum yang dilaksanakan oleh subyek hukum kepada obyek hukum. Dari menjalankan suatu perjanjian maka pelaksanaan kewajibannya harus dijalankan dengan niatan baik atau ketulusan hati.²⁶ Mengenai maksud baik ini, maknanya sudah mengacu pada asas itikad baik. Yang dinyatakan didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, asas itikad baik merupakan prinsip yang menyatakan dengan pembuatan dan menjalankan perjanjian wajib mengutamakan sifat jujur. Prinsip ini dipandang dari sisi dalam melaksanakan perikatan atau perjanjian.²⁷

Pengalihan suatu hak kepemilikan tanah sejatinya tidak akan menimbulkan sengketa jika pemilik hak berperan aktif dalam menjaga dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan persetujuan, perihal itu tidak juga terlepas dari tugas PPAT dan kantor pertanahan sebagai pihak yang bertanggung jawab melindungi serta mengawasi minuta akta, sebagai arsip jika tanah tersebut telah didaftarkan.²⁸ Dalam hal tersebut juga tidak menutup kemungkinan dapat terjadi sengketa antara pihakpihak dalam perjanjian saling tukar (*barter*) tanah, terjadinya suatu penyimpangan didalam melaksanakan perikatan yang telah disetujui dapat juga mengakibatkan sengketa antara para pihak.

Dampak hukum pengalihan hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa terbagi menjadi dua yakni, 1. Batal demi hukum, 2. Bisa untuk dibatalkan. Kebatalan secara hukum disebabkan dari ketidakterpenuhan syarat objektif sah nya perjanjian, sebagaimana aturan didalam Pasal 1320 tersebut. Akibat hukum pengalihan hak atas tanah dapat dibatalkan oleh hakim karena belum memenuhi syarat subjektif keabsahan dariperjanjian.²⁹ Merujuk pada jalur litigasi dengan adanya permasalahan jika sepihak tidak memenuhi perjanjian, pihak yang lainnya berhak meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan seperti yang diatur dalam Pasal

²⁵ Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. *Op Cit.* Hal 512.

²⁶ Ratu, Rafles, *et al.* *Op Cit.* Hal 86.

²⁷ Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata* (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017). Hal 94.

²⁸ Pernia, Adeka Andari. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum". *Recital Review* 3, No. 2 (2021). Hal 191.

²⁹ *Ibid*, Hal 192.

1266 KUHPperdata, yakni kriteria pembatalan selalu menganggap dapat disertakan didalam perjanjian *barter*. Dalam situasi ini, jikalau salah dari satu pihak tidak memenuhi sebagaimana kewajiban itu, hal demikian tidak otomatis bisa disebut batal demi hukum. Pembatalan perjanjian harus diajukan melalui proses hukum dipengadilan. Disisi lain pihak yang merasa dirugikan dapat meminta laksanakan perjanjian sekaligus ganti rugi, ataupun pembatalan perjanjian sekaligus ganti kerugian. Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, dalam perjanjian tukar menukar (*barter*) kewajiban tidak terpenuhi dikarenakan alasan keadaan terpaksa (*overmatch*), pengaturannya secara khusus didalam Pasal 1545 KUHPperdata.³⁰

Sering kali faktor penyebab terjadinya konflik yang berujung terjadi sengketa saat pengalihan hak kepemilikan atas tanah diberikan melalui kesepakatan atau perjanjian di antara dua wilayah yang berbeda, seringkali faktor-faktor ini menjadi sumber konflik yang berujung pada sengketa. Hal itu terjadi karena tidak adanya peraturan hukum dengan jelas yang menentukan aturan bagaimana melaksanakan hak tersebut atau petunjuk teknis yang jelas tentang hal tersebut. Ini memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang melakukan hal-hal yang salah, seperti tidak memenuhi kewajibannya atau tidak menjalankan sebagaimana isi perjanjian dengan benar, yang dapat menyebabkan kerugian salah satu pihak.³¹

Jikalau dalam perjanjian adanya wanprestasi berarti tidak terpenuhinya kewajiban yang ditetapkan sebagaimana diperjanjian yang telah disetujui, keadaan tersebut kemungkinan terdapat dua alasan yaitu karena kesalahan dari sepihak didalam perjanjiannya baik yang sengaja ataupun yang kedua yaitu kelalaian atau keadaan memaksa (*force majeure* atau *overmacht*), dengan demikian, tindakan ini dapat terjadi akibat kesengajaan, kesalahan atau tanpa kesalahan (tanpa sengaja ataupun akibat lalai).³² Jika dalam perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah atau pengalihan kepemilikan tanah terdapat salah sepihak dalam perjanjian ingkar dalam janjinya (Wanprestasi dalam perjanjian) ataupun permasalahan lainnya yang menyebabkan kerugian salah satu pihak, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan untuk pemenuhan perjanjian, batalkan perjanjian, ataupun minta ganti rugi kepada pihak yang bermasalah. Jadi jika permasalahan tersebut telah terjadi, salah satu cara untuk Langkah awal adalah melakukan somasi atau teguran, yang dimana pernyataan somasi atau teguran tersebut untuk berkomunikasi kepada pihak yang telah berkomitmen terkait perihal wajib yang harus terpenuhi, seperti berkomitmen dalam perjanjian untuk melaksanakannya.³³

Dampak hukum akibat dari dilakukannya perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah yang memungkinkan terjadi konflik di masyarakat, untuk mencegah terjadinya

³⁰ Safira, Martha Eri. *Op Cit.* Hal 108.

³¹ Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. *Loc Cit.* Hal 512.

³² Paendong, Kristiane and Taunaumang, Herts. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *Lex Privatum* 10, No. 3 (2022). Hal 4.

³³ Iwanti, Nur Azza Morlin and Taun. "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku". *The Juris* 6, No. 2 (2022). Hal 350.

berbagai permasalahan atau sengketa dalam perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah dapat mengambil Langkah awal yang teliti seperti penyusunan perjanjian secara jelas maksudnya pastikan perjanjian tersebut sudah mencakup dan sesuai syarat dan ketentuan yang jelas, termasuk spesifikasi bagaimana tanahnya, waktu penyerahan, dan konsekuensi jika ingkar janji. Kemudian verifikasi status tanah maksudnya sebelum melakukan tukar menukar (*barter*) pastikan status tanah tersebut bebas dari sengketa dan memiliki dokumen yang sah dan lengkap. Serta langkah yang dapat diambil yaitu konsultasi hukum yang melibatkan penasihat hukum untuk memastikan segala aspek hukum telah terpenuhi, sehingga dikemudian hari meminimalisir dan terhindar dari adanya sengketa pada tanah yang ditukarkan. Disamping itu juga, untuk mencegah terjadinya suatu konflik serupa dikemudian hari dimasa depan, diperlukan juga keagrariaan yang menjamin kepastian hukum melalui dokumentasi yang valid dan sah, transparansi didalam perjanjian perihal saling tukar menukar (*barter*) tanah, serta adanya penguatan administrasi agraria yang juga termasuk digitalisasi dokumen untuk mengurangi risiko adanya manipulasi dikemudian hari.³⁴

IV. Kesimpulan sebagai Penutup

4. Kesimpulan

Perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah adalah perikatan yang dibentuk dengan kesepakatan bagi para pihak, pihak yang satunya dengan pihak lain. Dimana didalam perjanjiannya pihak satu mempunyai suatu kewajiban menyerahkan atau memberi barangnya dalam hal ini yaitu tanah, begitupun sebaliknya pihak lain memiliki hak untuk nerima hal yang ditukarkan dengan cara bertimbal-balik sebagai gantinya barang lain(tanah). Sehingga kekuatan diperjanjian tukar menukar (*barter*) hak kepemilikan atas suatu tanah sifatnya konsensual dimana perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan bersama. Begitu diuraikan didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997, perjanjian tukar menukar (*barter*) di mana objek atau lokasi tanahnya berada di lokasi yang berbeda tidak dapat dilaksanakan atau diakomodir dengan baik. Hal ini juga berlaku untuk perjanjian tukar menukar di mana asas atau prinsip terang tunai diterapkan. Kalau perjanjian tukar menukar(*barter*) jika lokasi (objek) tanah berada pada lokasi yang beda belum bisa dilaksanakan dan diakomodir dengan maksimal, seperti dijelaskan didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997. Hal ini juga sejalan dengan penerapan asas terang tunai dalam konteks perjanjian dengan saling menukar. pengalihan kepemilikan tanah diwajibkan untuk melakukan dengan cara surat tertulis berdasar bukti akta yang dibuatkan oleh pejabat yang memiliki wewenang serta mendaftarkannya di BPN (badan pertanahan nasional). Prinsip-prinsip perikatan perihal peralihan hak kepemilikan suatu tanah melalui sistem tukar menukar (*barter*) berkaitan dengan prinsip kesepakatan antara para pihak (*consensus*) yaitu prinsip yang menekankan perjanjian hanya sah jika terdapat kesepakatan yang jelas antara para pihak, prinsip kemampuan dalam bertindak (*capable of contracting*) yaitu berkaitan dengan Pasal 1330 KUHPerdata. Serta berkaitan dengan prinsip *pacta sunt servanda*, ialah menguraikan sebab perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

³⁴ Subarna, Muhammad Rivan, *et al.* "Perkara Perjanjian Tukar Menukar Tanah Melalui Surat Pernyataan Jual Beli Tanah: Tinjauan Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN.PYA". *Quantum Juris: Jurnal Hukum Modern* 7 No. 1 (2025). Hal 15.

sebagai UU untuk para pihak pembuat, sesuai dengan kesepakatannya. Pengalihan hak milik suatu tanah dengan perjanjian tukar menukar (*barter*) kemungkinan dapat menimbulkan akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian. Seperti dapat terjadinya permasalahan akibat tidak memenuhi persetujuan atau janji yang dijalankan salah satu pihak dalam melaksanakan perikatan yang telah dibuatnya. Salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa pada beralihnya kepemilikan tanah dengan perjanjian saling tukar menukar (*barter*), dikarenakan masih belum adanya peraturan hukum dengan jelas dan spesifik terkait petunjuk pelaksanaan serta teknis pelaksanaannya yang mengatur perjanjian tukar menukar (*barter*) terkhusus lokasi tanah berada di dua wilayah yang berbeda. Jika dalam perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah atau pengalihan kepemilikan tanah terdapat salah satunya pihak itu tidak memenuhi apa yang dijanjikan (ingkar janji), yang mungkin dikemudian hari dapat menimbulkan konflik yang menyebabkan kerugian salah satu pihak. Maka karena itu, pihak yang merasakan rugi berhak untuk menuntut pelaksanaan janji, membatalkan perjanjian, ataupun meminta kompensasi dari pihak yang bersalah. Untuk mencegah dan meminimalkan terjadinya permasalahan dalam perjanjian melalui sistem *barter* khususnya tukar menukar tanah dapat mengambil langkah seperti penyusunan perjanjian secara jelas, verifikasi status tanah yaitu pastikan status tanah tersebut bebas dari sengketa dan memiliki dokumen yang sah dan lengkap. Sehingga dikemudian hari dapat meminimalkan terjadinya sengketa khususnya dalam hal perjanjian tukar menukar (*barter*) tanah yang dialihkan hak kepemilikannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
Nugroho, Sigit Sapto, et al. *Hukum Agraria Indonesia* (Solo: Pustaka Iltizam 2017).
Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata* (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017).

Jurnal:

- Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, No. 1(2019): 55. DOI: <https://doi.org/10.28946/rpt.v8i1.311>
- Bara, Muhammad Aulia Amir Batu, et al. "Kajian Hukum Keabsahan Ganti rugi Tidak Sesuai Perjanjian Tukar Menukar Tanah di Atas Tanah Garapan Masyarakat." *Jurnal Rectum* 4, No. 2 (2022): 467. DOI: <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v4i2.1999>
- Hamdani, Dinda Dwi and Mahfud, Muh. Afif. "Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 80/B/2022/PT.TUN.SBY)". *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5, no. 6 (2023): 3060. DOI: <https://doi.org/10.47467/reslaj.v5i6.3365>
- Iwanti, Nur Azza Morlin and Taun. "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku". *The Juris* 6, No. 2 (2022): 350. DOI: <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>
- Maharani, Chairil Lailia, et al. "Pengampunan Sebagai Dasar Pemberhentian Sementara Dari Jabatan Notaris". *Syntax Idea* 4 No. 1(2022): 55. DOI: <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v4i1.1712>

- Paendong, Kristiane and Taunaumang, Herts. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *Lex Privatum* 10, No. 3 (2022): 4. Available at: [Vol. 10 No. 3 \(2022\): Lex Privatum](#)
- Pernia, Adeka Andari. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum". *Recital Review* 3, No. 2 (2021): Hal 191. DOI: <https://doi.org/10.22437/rr.v3i2.12833>
- Putra, I Made Handika, et al. "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat". *Jurnal Analogi Hukum* 1, No. 3(2019): 374. DOI: <https://doi.org/10.22225/ah.1.3.2019.372-376>
- Ratu, Rafles, et al. "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik". *Jurnal Lex Crimen* 11, No. 2 (2022): 83.
- Wongso, Steven. "Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak Atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/PDT.G/2018/PN.DPK)". *Indonesian Notary* 2, No. 1(2020): 7. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/1/>
- Yulantini, Sindi and Baiduri, Intan. "Analisis Yuridis Terhadap Tukar Menukar (barter) Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan Tanpa Dilengkapi Alas Hak". *Aufklarung: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora* 2, No. 4 (2022): 445. Available at: <http://pijarpemikiran.com/index.php/Aufklarung>
- Zefanya, Dewa Gede Jeremy and Utari, A. A. Sri. "Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar". *Acta comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, No. 3 (2022): 505. Available at: <https://jurnal.harianregional.com/actacomitas/id-89079>.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.