

Perkara Perjanjian Tukar Menukar Tanah Melalui Surat Pernyataan Jual Beli Tanah: Tinjauan Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA

Muhammad Rivan Subarna¹, Muhammad Hafidz Al Ayuda², Muhammad Rama Adhitya Saputra³, Augustha Simbolon⁴, Dwi Aryanti Ramadhani⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Pembangunan Nasional (UPN) Veteran Jakarta

2310611409@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611426@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611414@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2310611402@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴,
dwiaryanti@upnvj.ac.id⁵

ABSTRACT; *The land exchange agreement regulated in the land sale and purchase statement is an important step in the administration and transfer of land rights in Indonesia. This article analyzes the validity of the agreement based on the applicable law, as well as the legal considerations used by the Praya District Court in resolving the dispute related to Decision Number 50/PDT.G/2018/PN PYA. This research employs a juridical-normative method by examining legislation and court decisions as legal materials. The research results show that the validity of the land exchange agreement must meet the requirements for a valid agreement according to Article 1320 of the Indonesian Civil Code. In this case, the judge through the principle of *pacta sunt servanda* and *exceptio non adimpleti contractus*, ruled that the breach of contract by one party is directly related to the non-fulfillment of obligations by the other party. The findings of this analysis emphasize the importance of valid documentation and transparency in agreements to prevent disputes and enhance legal certainty in land transactions.*

Keywords: *Land Exchange, Breach of Contract, Legal Certainty.*

ABSTRAK; Perjanjian tukar menukar tanah yang diatur dalam surat pernyataan jual beli tanah merupakan langkah penting dalam administrasi dan pemindahan hak atas tanah di Indonesia. Artikel ini menganalisis keabsahan perjanjian tersebut berdasarkan hukum yang berlaku, serta pertimbangan hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Praya dalam menyelesaikan sengketa yang terkait dengan Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN PYA. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dengan meneliti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan sebagai bahan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan perjanjian tukar menukar tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam perkara ini, hakim melalui *asas pacta sunt servanda* dan *exceptio non adimpleti contractus*, memutuskan bahwa tindakan wanprestasi dari salah satu pihak berkaitan langsung dengan ketidakpatuhan kewajiban dari pihak lain. Temuan dari analisis ini menekankan pentingnya dokumentasi yang sah dan transparansi dalam perjanjian untuk mencegah sengketa serta meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Tukar Menukar Tanah, Wanprestasi, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Ketentuan mengenai tanah dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.¹ Sehingga UUPA dapat memberikan kepastian hukum serta dasar hukum di Indonesia mengenai hak-hak atas tanah.

Tukar Menukar adalah suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan dua orang/pihak atau lebih ke dalam suatu perjanjian untuk saling memberikan suatu objek sebagaimana disebutkan pada syarat ketiga Pasal 1320 KUHPerduta. Subekti mengatakan, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Menurut Pasal 1313 KUHPerduta Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Setiap Perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak akan mengakibatkan kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban, Perjanjian tersebut juga dibuat atas dasar asas-asas yang berlaku, yaitu Asas Konsensualisme, Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), Asas Itikad Baik (*good faith*), Asas Kepercayaan, Asas Personalitas, Asas Persamaan Hukum, Asas Keseimbangan, Asas Kepastian Hukum, Asas Moral, Asas Kepatutan, Asas Kebiasaan, dan Asas Perlindungan. Perjanjian yang telah disepakati akan membentuk sebuah perikatan bagi kedua belah pihak, perikatan adalah Perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lainnya. Objek perjanjian dan perikatan mencakup benda bergerak dan tidak bergerak. Tanah sebagai objek benda tidak bergerak diatur di dalam UUPA, UUPA mengatur mengenai sertifikat hak milik, ketentuan berlakunya sertifikat hak guna usaha dan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak tanah lainnya. Sehingga pertukaran tanah ataupun jual beli tanah dapat dilakukan dengan melibatkan banyaknya prosedur dan pihak- pihak seperti saksi, PPAT, masyarakat setempat, dan lainnya.

Pertukaran dan jual beli tanah perlu memperhatikan seluruh detail yang bersangkutan seperti surat-surat, kondisi tanah, serta letak fisik tanah agar menghindari konflik yang terjadi, hal ini dikarenakan apabila tanah yang sedang maupun akan terlibat sengketa tidak dapat

¹ *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 112.

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (ed.), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), hlm. 338

³ Pasal 1313, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

dijadikan sebagai objek jual beli atau pertukaran, apabila pertukaran dilakukan maka perjanjian itu harus batal demi hukum. Untuk mencegah konflik serupa di masa depan, diperlukan keagrariaan yang menjamin kepastian hukum melalui dokumentasi yang sah, transparansi dalam perjanjian tanah dengan pengawasan dari otoritas yang berwenang, serta penguatan administrasi agraria, termasuk digitalisasi dokumen untuk meminimalkan risiko manipulasi.

Banyaknya konflik pada bidang pertanahan menimbulkan isu dalam sistem hukum perdata, khususnya di negara yang memiliki sebidang tanah seperti Indonesia. Tanah memiliki nilai yang strategis, baik secara ekonomi, sosial, budaya, sehingga sering menjadi objek sengketa. Berbagai pihak, seperti individu, perusahaan maupun pemerintah, sering terlibat dalam konflik pertanahan yang dipicu oleh berbagai faktor, seperti tumpang tindih sertifikat, sengketa warisan, perjanjian jual beli tanah yang tidak sah, serta penguasaan tanah tanpa hak.⁴ Sistem hukum perdata, sebagai dasar pengaturan hubungan antara individu, sering kali menghadapi tantangan dalam menyelesaikan konflik pertanahan. Salah satu faktor utamanya adalah kompleksitas hubungan hukum mengenai tanah yang melibatkan aspek hak milik, hak sewa, hak guna usaha, hingga hak atas tanah adat. Selain itu, perbedaan antara aturan formal dalam hukum perdata dan kenyataan di lapangan, seperti klaim berdasarkan adat atau penguasaan fisik tanpa sertifikat, sering kali memperkeruh penyelesaian sengketa.⁵

Sengketa tentang pertanahan dapat dilihat dari Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA. yang dimana Penggugat yang menggugat tergugat atas dasar wanprestasi, yang dimana penggugat dan tergugat sudah memiliki perjanjian tukar tanah melalui surat perjanjian jual beli tanah untuk memudahkan administrasi, penggugat ingin menggunakan tanah yang telah ditukar untuk membangun yayasan islam terpadu. Pada saat tergugat sedang melakukan proses pembangunan, Anton menghambat pembangunan tersebut dengan beralasan perjanjian pertukaran tanah telah dibatalkan. Terdapat banyak pertimbangan hukum dan dalil-dalil dari kedua belah pihak yang diberikan kepada hakim.

Berdasarkan pendahuluan di atas, penulis melakukan penulisan artikel ilmiah berjudul: “Perkara Perjanjian Tukar Menukar Tanah Melalui Surat Pernyataan Jual Beli Tanah: Tinjauan Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA”.

⁴ Maharani Nurdin, “Akar Konflik Pertanahan di Indonesia”, Jurnal Hukum POSITUM Vol. 3, No. 2, (2018). hlm. 127

⁵ Ani Widiawati, Fakhry Firmanto, Miswar, “Analisis Terhadap Kasus Hukum Perdata Dalam Sengketa Lahan Pertanahan, Jurnal Pahlawan Volume 7 Nomor 1, (2024). hlm 38

Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan kesepakatan perjanjian tukar menukar tanah antara penggugat dan tergugat yang diikat dalam surat pernyataan jual beli tanah, berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana pemeriksaan dan kewenangan hakim, serta apa saja pertimbangan hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Praya dalam memutuskan perkara Nomor 50/PDT.G/2018/PN PYA.?

Tujuan Penelitian

1. Mengetahui keabsahan dari perjanjian tukar menukar tanah antara penggugat dan tergugat yang diikat dalam surat pernyataan jual beli tanah, berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Mengetahui pertimbangan hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Praya dalam memutuskan perkara Nomor 50/PDT.G/2018/PN PYA

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu pendekatan atau strategi yang digunakan untuk merencanakan dan melaksanakan suatu penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan data yang valid dan dapat dipercaya. Pemilihan metode sangat penting karena akan mempengaruhi hasil dan kesimpulan penelitian.⁶ Dalam artikel ini penulis menggunakan metode penelitian Yuridis-Normatif. Dengan menggunakan pendekatan penelitian ini Penulis dapat mengkaji masalah hukum berdasarkan norma-norma atau aturan-aturan hukum yang berlaku, berfokus pada analisis bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, putusan pengadilan, dan bahan hukum sekunder, seperti pendapat ahli hukum atau literatur hukum. Dalam pendekatan masalah ini menggunakan metode pendekatan Yuridis-Normatif. Pendekatan ini adalah pendekatan terhadap perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi berkaitan dengan isi hukum yang sedang ditangani.⁷ Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis guna mempermudah dalam mengambil kesimpulan dari permasalahan yang diteliti.

⁶ Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian*, Cet. 1, (Surabaya:Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 1

⁷ Enik Isnaini, "Tinjauan Yuridis Normatif Perjudian Online Menurut Hukum Positif di Indonesia", *Jurnal Independent* Vol 5 No. 1, (2017). hlm. 24

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesepakatan dalam Tukar Menukar Tanah

Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian timbal balik (Bilateral enitrael) maksudnya suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.⁸ Pasal 1541 KUHPerdara menjelaskan bahwa tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.⁹ Menurut Hukum Adat, tukar-menukar mengandung arti tidak saja karena kebendaan tetapi juga termasuk hal-hal yang menyangkut kejiwaan dan pemikiran serta, harga menghargai antara yang satu dengan yang lain, misalnya tukar-menukar pendapat, tukar-menukar (balas-membalas) budi dan sebagainya.¹⁰ Subekti, dalam bukunya “Aneka Perjanjian”, menyebutkan tukar-menukar merupakan suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa tukar menukar sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya.¹¹ Hilman Hadikusuma menjelaskan bahwa tukar menukar harus didasarkan pada adanya kesepakatan kedua pihak, terjadinya dan berlangsungnya tukar-menukar itu menurut hukum adat harus terang dilihat dan diketahui orang lain.¹² Seperti halnya jual beli, tukar-menukar hanya memberikan hak dan kewajiban daripada memindahkan hak milik. Semua pihak memiliki hak untuk menuntut hak milik atas semua barang, hal ini disebut sebagai penyerahan (*leverning*) hak milik secara yuridis.

Perjanjian tukar menukar bersifat konsensual yakni perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak yang membuat perjanjian dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai kekuatan hukum atau akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*Ownership*) hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan (*leverning*). Dalam tukar menukar sebagaimana pasal 1451 KUHPerdara tersebut barang yang ditukar tidak dapat diganti dengan hal lain selain barang. Barang merupakan benda yang

⁸ Renny N.S. Koloay, “Dampak Positif Dan Negatif Dalam Tukar Guling Barang Milik Negara”, Jurnal Ilmu Hukum Vol.III/No.9, (2016), hlm. 39

⁹ Pasal 1541 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹⁰ Hilman Hadikusuma, Hukum Perjanjian Adat, Alumni, Bandung, 1982, hal 85.

¹¹ Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 35.

¹² Hilman Hadikusuma, Lo.Cit, hal 87.

berwujud sedangkan benda menurut Pasal 499 KUHPerdota yaitu benda (*zaken*) adalah tiap barang (*goederen*) dan tiap hak (*rechten*) yang dapat menjadi obyek dari hak milik. Tanah merupakan barang tak bergerak yang dapat dilakukan tukar menukar.¹³

Kegiatan tukar menukar tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan permasalahan jika dilakukan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ruislag atau tukar menukar maupun jual beli dan sewa menyewa maupun perbuatan hukum lainnya memiliki potensi terjadinya sengketa, sebagai contoh dengan tidak dipenuhinya perjanjian yang dipersyaratkan oleh salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Jika perjanjian tukar-menukar dibatalkan dan salah satu pihak mengalami kerugian, pihak yang merugikan orang lain harus mengganti kerugiannya. Jika barang yang akan dipertukarkan telah musnah atau hilang sebelum barang itu diserahkan, persetujuan tukar-menukar dapat dibatalkan. Jika salah satu pihak telah menyerahkan barang tukaran sedangkan pihak lainnya belum, tukar-menukar dapat dilanjutkan dengan barang lain atau pihak yang telah menerima barang menyerahkan kembali barang tukaran itu.

Istilah jual beli dalam Hukum perjanjian Indonesia diadopsi dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda, Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum Romawi. Surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara keabsahannya tetap sah. Adapun permasalahan jual beli tanah di bawah tangan ini hampir sama seperti jual beli dalam adat yang dimana dalam Implikasi yuridis perjanjian jual beli tanah adat melalui kesepakatan dibawah tangan menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Sebelum berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumi putera atau pribumi.¹⁴

¹³ Wahyudi, "Kedudukan Hukum Tukar Menukar Tanah Aset Desa Bagi Kepentingan Strategis Nasional", Mendapo: Journal of Administrative Law 4 (1) hlm. 53

¹⁴ Rahma, L., Rusli, T., & Seftiniara, I. N. (2023). Tinjauan tentang keabsahan surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan (Studi Putusan Nomor: 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl). *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 13(1), 77-104.

Pertukaran tanah melalui surat pernyataan jual beli merupakan suatu konsep yang mempermudah administrasi dalam pengelolaan dan pemindahan hak atas tanah di Indonesia dengan melalui surat pernyataan jual beli tersebut para pihak mendapatkan keuntungan seperti kesederhanaan dan efisien dalam proses pertukaran tanah, dan dengan surat pernyataan jual beli tersebut dokumentasi menjadi lebih jelas yang berisikan bukti tertulis dari kesepakatan kedua belah pihak dan identitas kedua belah pihak, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa di masa yang akan datang.

Pertukaran tanah melalui surat pernyataan jual beli dapat dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat hukum yang ditetapkan dalam peraturan yang berlaku di Indonesia, maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.¹⁵

Pertimbangan Hukum dalam Memutuskan Perkara

Prestasi (*performance*) dari suatu perjanjian adalah pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Jadi, memenuhi prestasi dalam perjanjian adalah ketika para pihak memenuhi janjinya.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, maka prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari¹⁶:

1. Memberikan sesuatu.
2. Berbuat sesuatu.
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi. Dalam hal ini, jika dalam prestasi, isi dari perjanjian dijalankan/dipenuhi oleh para pihak, maka dalam wanprestasi

¹⁵ Ratu, R., Anis, F. H., & Taroreh, V. F. (2022). Aspek hukum perjanjian tukar menukar (barter) tanah hak milik. *Lex Crimen*, 11(2), 83-92.

¹⁶ Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. (2023). *KONSEP HUKUM PERDATA*. Edisi 6. Depok: PT Rajagrafindo Persada. Hal 207

tidak menjalankan/memenuhi isi perjanjian yang bersangkutan. Makanya, untuk istilah wanprestasi ini, dalam hukum Inggris disebut dengan istilah "*default*", atau "*non fulfillment*" ataupun "*breach of contract*."

Wanprestasi dari suatu perjanjian berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi.
2. Tidak sempurna memenuhi prestasi.
3. Terlambat memenuhi prestasi.

Dalam sistem hukum di Indonesia, pengadilan berperan sebagai lembaga yang menjaga keadilan dan memastikan bahwa hak-hak individu dijamin oleh undang-undang. Setiap kasus yang dihadirkan di pengadilan merupakan manifestasi dari konflik yang membutuhkan penilaian yang adil berdasarkan hukum yang berlaku. Namun, sifat desentralisasi sistem peradilan memungkinkan setiap pengadilan di berbagai wilayah Indonesia untuk memiliki sudut pandang atau pendekatan yang mungkin berbeda terhadap suatu kasus, meskipun tetap berada dalam kerangka hukum nasional. Perkara yang ditangani oleh hakim, dalam memutuskan suatu perkaranya, hakim perlu mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofi, dan sosiologis. Yang artinya, kebenaran yuridis adalah suatu landasan hukum yang digunakan apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Kebenaran filosofi adalah mencerminkan suatu keadilan dalam perkara ini, apakah hakim telah mengadili seadil-adilnya dalam memutuskan perkara. Pertimbangan sosiologis artinya, apakah tindakan hakim ini berdampak di masyarakat jika tidak menangani perkara dengan seadil-adilnya.¹⁷

Pengadilan di Indonesia akan memulai analisis hukum dengan mempertimbangkan prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Perjanjian tukar menukar tanah di dalam putusan Nomor 50/Pdt.G/2018/PN Pya. yang dimana kedua belah pihak memiliki sengketa tukar menukar tanah dengan menuangkan di dalam Surat Pernyataan Jual Beli yang dianggap sebagai manifestasi kehendak bebas kedua belah pihak. Dalam memutuskan suatu perkara wanprestasi, pengadilan akan memeriksa apakah perjanjian tersebut memenuhi unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320

¹⁷ Hidayat, R. T., & Marpaung, L. A. (2024). Tinjauan Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Wanprestasi pada Perjanjian Kredit Mobil Yang Dilakukan Debitur Terhadap PT. BANK PAN INDONESIA TBK (Studi Putusan Nomor 16/Pdt. G/2022/PN. Tjk). *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 7(2), 160-177.

KUHPerdata. Jika dalam Perjanjian tersebut terdapat unsur yang dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi, tidak sempurna dalam memenuhi prestasi, dan terlambat memenuhi prestasi, maka terdapat unsur Wanprestasi yang harus diperiksa oleh majelis hakim secara menyeluruh. Hakim akan memeriksa tindakan tersebut berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, yang mendefinisikan wanprestasi. Hal ini dilakukan karena hakim harus mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, apabila terdapat alasan yang sah atau keadaan memaksa (*force majeure*). Maka hakim tidak dapat membuat keputusan atas dasar wanprestasi.

Dalam Putusan Nomor 50/Pdt.G/2018/PN Pya. Pada tahun 2017, terdapat kesepakatan antara kedua pihak untuk menukarkan tanah sawah masing-masing dengan perikatan berupa Surat Pernyataan Jual Beli. Namun pada bulan Januari 2018 Penggugat menyatakan bahwasanya Tergugat telah melakukan wanprestasi dikarenakan tergugat telah menghalangi proses pembangunan madrasah di tanah yang telah ditukarkan serta memberikan informasi bahwa perjanjian tukar menukar tanah telah dibatalkan, kemudian tergugat juga menjelaskan bahwasanya tergugat membatalkan pertukaran tanah dikarenakan tergugat baru mengetahui bahwa tanah penggugat yang telah ditukarkan merupakan tanah yang tidak memiliki status yang jelas, tanah tersebut akan diwakafkan sehingga tergugat menghentikan penanaman pertanian. Namun setelah pengadilan memeriksa status tanah tersebut, dalil yang digunakan tergugat mengenai status tanah tidak dapat diterima karena tidak disertakan bukti yang sah.

Tergugat mengatakan bahwa penggugat telah membuat akta pendirian yayasan secara diam-diam atau tanpa musyawarah, namun setelah diperiksa, penggugat telah membuat akta pembangunan yayasan dengan persetujuan masyarakat dan menggunakan atas nama organisasi, dan setelah ditelusuri oleh majelis hakim bahwa penggugat telah keluar dari pembangunan dikarenakan sebuah konflik dengan para panitia pembangunan, hakim menyadari bahwa hal tersebut merupakan asas *exceptio non adimpleti contractus*. asas ini dipergunakan dalam kondisi dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi justru karena pihak lain telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi. *Exceptio non adimpleti contractus* ini merupakan suatu tangkisan untuk menyatakan bahwasanya salah satu pihak belum memenuhi prestasi yang ditetapkan oleh karenanya ia tidak dapat menuntut pihak lain wanprestasi.¹⁸ dalam perkara ini penggugat telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas keluarnya penggugat dari pembangunan madrasah, sehingga hakim menyatakan bahwa tergugat tidak

¹⁸ Purnama, I. N. S., & Mahendra, I. W. (2023). *Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam perjanjian timbal balik*. *Kerthasemaya: Jurnal Ilmu Hukum*, 11(2), 87-102.

melakukan

wanprestasi.

Penyelesaian perkara tersebut tentunya menerapkan asas-asas serta ketentuan hukum acara perdata, Hakim serta penggugat dan tergugat memiliki hak-hak yang dimiliki serta kewajiban yang telah diatur di hukum acara perdata, Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan hakim.¹⁹ Dalam kasus Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA, hukum acara perdata memainkan peran krusial dalam mengurai kompleksitas sengketa perjanjian tukar menukar tanah. Berdasarkan ketentuan *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* dan *Recht Reglement Buitengewesten (Rbg)*, proses beracara menunjukkan mekanisme penyelesaian sengketa yang sistematis dan berkeadilan. Kewenangan hakim dalam perkara ini tercermin melalui beberapa aspek fundamental. HIR dan RBG mengatur prosedur pengadilan dalam menangani perkara perdata. Dalam konteks ini, HIR mengatur tentang tata cara pengajuan gugatan, pemeriksaan perkara, hingga putusan. Misalnya, Pasal 123 HIR menyatakan bahwa setiap gugatan harus diajukan secara tertulis dan memuat identitas para pihak serta pokok perkara. Dalam kasus ini, Penggugat telah memenuhi ketentuan tersebut dengan mengajukan gugatan yang jelas dan rinci mengenai perjanjian tukar menukar yang dianggap telah dilanggar oleh Tergugat. Hakim memiliki kewenangan untuk menilai eksepsi yang diajukan tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 133-137 HIR.

Dalam perkara ini, tergugat mengajukan eksepsi terkait kekaburan gugatan (*obscuur libel*) dan *error in persona*, yang menuntut hakim untuk melakukan penilaian komprehensif terhadap substansi gugatan. Hakim berkewenangan menolak atau menerima eksepsi berdasarkan pertimbangan hukum yang mendalam. Hak-hak penggugat dan tergugat dalam proses pemeriksaan perkara dijamin melalui beberapa prinsip fundamental hukum acara perdata. Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan, menghadirkan alat bukti, dan menghadirkan saksi-saksi yang mendukung dalil gugatannya. Tergugat pun memiliki hak setara untuk membantah gugatan, mengajukan bukti sanggahan, dan mempertahankan kepentingannya. Pasal 283 Rbg secara tegas menyatakan bahwa beban pembuktian ada pada pihak yang mengajukan dalil.

Dalam konteks perkara ini, penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait wanprestasi yang dilakukan tergugat. Hakim berperan menilai alat-alat bukti yang

¹⁹ DINATA, DIMAS FAJAR. "Asas hukum acara pada umumnya." (2022)

diajukan, baik berupa surat, saksi, persangkaan, pengakuan, maupun sumpah. Mekanisme mediasi yang diamanatkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 juga menjadi bagian penting proses penyelesaian. Dalam perkara ini, upaya perdamaian melalui mediator tidak berhasil, namun menunjukkan bahwa hukum acara perdata memberikan ruang untuk penyelesaian secara musyawarah sebelum memasuki tahap persidangan. Putusan hakim yang mempertimbangkan asas "*exceptio non adimpleti contractus*" menggambarkan kompleksitas pertimbangan hukum. Prinsip ini memungkinkan hakim menilai tidak terlaksananya kewajiban para pihak secara proporsional, dengan mempertimbangkan bahwa kedua belah pihak sama-sama tidak melaksanakan kewajibannya. Melalui mekanisme hukum acara perdata, perkara ini diselesaikan dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Hakim tidak sekadar menyelesaikan sengketa, tetapi juga mengkonstruksi pemahaman hukum yang komprehensif terkait perjanjian tukar menukar tanah. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menekankan pentingnya kekuasaan kehakiman yang independen dan bebas dari pengaruh pihak manapun. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan yang harus dijunjung tinggi oleh hakim dalam memutuskan perkara. Dalam putusan tersebut, hakim menunjukkan kewenangan untuk memutuskan validitas perjanjian serta memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dari sudut pandang kewenangan hakim dalam perkara ini, para hakim memiliki otoritas untuk menentukan apakah perjanjian tukar menukar tersebut sah atau tidak serta memberikan sanksi kepada Tergugat atas tindakan wanprestasi. Hakim juga berwenang untuk menetapkan ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai akibat dari kerugian yang ditimbulkan. Sementara itu penggugat memperoleh hak mengajukan gugatan berdasarkan sengketa yang dialaminya, meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami, dan mendapatkan keputusan yang mengakui keabsahan perjanjian tukar menukar. Sedangkan tergugat memperoleh hak mengajukan pembelaan terhadap gugatan, meminta mediasi untuk penyelesaian sebelum persidangan, dan mengajukan banding jika tidak puas dengan putusan

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kasus pertukaran tanah yang diikat dalam surat pernyataan jual beli menunjukkan pentingnya keabsahan perjanjian berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia, seperti Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian. Konflik yang

timbul dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2018/PN. PYA menggambarkan kompleksitas hukum pertanahan yang melibatkan aspek keabsahan, pelaksanaan kewajiban, dan sengketa akibat wanprestasi. Dalam kasus ini, pengadilan menegaskan bahwa setiap tindakan wanprestasi harus diuji melalui bukti yang sah dan prinsip keadilan, seperti asas *exceptio non adimpleti contractus*, yang memungkinkan hakim menilai ketidak terpenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak secara proporsional. Penyelesaian kasus ini menyoroti pentingnya dokumentasi yang sah dan transparansi dalam perjanjian tanah untuk menghindari konflik di masa depan. Putusan tersebut juga menggarisbawahi peran hakim dalam menilai validitas perjanjian dan memberikan solusi yang adil sesuai hukum acara perdata. Dalam jangka panjang, penguatan administrasi agraria dan digitalisasi dokumen menjadi langkah strategis untuk meningkatkan kepastian hukum dan mencegah manipulasi atau sengketa terkait tanah. Dengan demikian, hukum perdata dapat berfungsi secara optimal dalam menyelesaikan masalah pertanahan yang kompleks di Indonesia.

Saran

Saran yang dapat kami berikan untuk menghindari sengketa terkait pertukaran tanah, setiap pihak harus memastikan bahwa perjanjian dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama Pasal 1320 KUHPertdata yang mengatur syarat sah perjanjian. Surat pernyataan jual beli tanah harus dicatat secara resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini akan meningkatkan kekuatan hukum dan mengurangi risiko pembatalan perjanjian karena klaim tentang status tanah yang tidak jelas. Untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, peta lokasi, dan bukti pembayaran juga harus dilampirkan. Mendidik masyarakat tentang pentingnya legalitas dan mekanisme hukum dalam transaksi pertanahan, konflik seperti ini dapat dihindari. Program sosialisasi yang ditawarkan oleh pemerintah atau lembaga terkait dapat membantu masyarakat lebih memahami prosedur hukum pertanahan. Mediasi dalam kasus sengketa juga harus menjadi langkah penting sebelum gugatan dibawa ke pengadilan. Mediasi dapat membantu mencapai solusi konflik tanpa harus melalui proses litigasi yang memakan waktu dan biaya. Pemerintah juga harus memperkuat undang-undang dan praktik mediasi untuk mencegah perselisihan serupa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ramadhan, M. (2021). Metode penelitian. Cipta Media Nusantara.
- Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 112
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (ed.), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek, Cetakan ke-8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976)
- Isnaini, E. (2017). Tinjauan yuridis normatif perjudian online menurut hukum positif di indonesia. *Jurnal independent*, 5(1), 23-32.
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Hukum POSITUM Vol. 3, No. 2*, (2018).
- Ani Widiawati, Fakhry Firmanto, Miswar, "Analisis Terhadap Kasus Hukum Perdata Dalam Sengketa Lahan Pertanahan, *Jurnal Pahlawan Volume 7 Nomor 1*, (2024).
- Enik Isnaini, "Tinjauan Yuridis Normatif Perjudian Online Menurut Hukum Positif di Indonesia", *Jurnal Independent Vol 5 No. 1*, (2017).
- Renny N.S. Koloay, "Dampak Positif Dan Negatif Dalam Tukar Guling Barang Milik Negara", *Jurnal Ilmu Hukum Vol.III/No.9*, (2016)
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat, Alumni, Bandung*, (1982)
- Widiawati, A., Firmanto, F., & Miswar, M. (2024). ANALISIS TERHADAP KASUS HUKUM PERDATA DALAM SENGKETA LAHAN PERTANAHAN. *Jurnal Pahlawan*, 7(1), 38-47.
- Ratu, R., Anis, F. H., & Taroreh, V. F. (2022). Aspek hukum perjanjian tukar menukar (barter) tanah hak milik. *Lex Crimen*, 11(2), 83-92
- Wahyudi (N/A), "Kedudukan Hukum Tukar Menukar Tanah Aset Desa Bagi Kepentingan Strategis Nasional", *Mendapo: Journal of Administrative Law* 4 (1)
- Luthfiah Rahma, Tami Rusli, Intan Nurina Seftiniara. Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (2023).
- Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. (2023). KONSEP HUKUM PERDATA. Edisi 6. Depok: PT Rajagrafindo Persada.

- Hidayat, R. T., & Marpaung, L. A. (2024). Tinjauan Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Wanprestasi pada Perjanjian Kredit Mobil Yang Dilakukan Debitur Terhadap PT. BANK PAN INDONESIA TBK (Studi Putusan Nomor 16/Pdt. G/2022/PN. Tjk). *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 7(2)
- Nurdin, M. (2018). Akar Konflik Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Positum*, 3(2), 126-141.
- Purnama, I. N. S., & Mahendra, I. W. (2023). Exceptio Non Adimpleti Contractus dalam perjanjian timbal balik. *Kerthasemaya: Jurnal Ilmu Hukum*, 11(2),
- DINATA, DIMAS FAJAR. "Asas hukum acara pada umumnya." (2022)
- Liju, N. M. (2017). ASPEK YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI TUKAR-MENUKAR MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996. *LEX PRIVATUM*, 5(9).
- Wahyudi, W. (2023). KEDUDUKAN HUKUM TUKAR MENUKAR TANAH ASET DESA BAGI KEPENTINGAN STRATEGIS NASIONAL. *Mendapo: Journal of Administrative*
- DINATA, DIMAS FAJAR. "Asas hukum acara pada umumnya." (2022) *Law*, 4(1)