

ABSTRAK

Untuk dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah terkait dengan terjadinya suatu perbuatan hukum perjanjian lisan tukar menukar tanah maka para pihak harus membuat perjanjian tersebut secara tertulis agar terpenuhinya ketentuan yang terdapat dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Namun dalam hal ini perjanjian yang dibuat para pihak tidak sesuai dengan ketentuan syarat yang ada dalam Pasal 37 Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang telah terkumpul secara preskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Dalam setiap perjanjian tukar menukar tanah harus memenuhi syarat causa halal, yang mana dalam causa halal tersebut perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan serta ketertiban umum. Apabila perjanjian tukar menukar tanah yang dibuat para pihak tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum maka perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah sehingga hal tersebut menimbulkan perjanjian yang dibuat para pihak menjadi batal demi hukum karena perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat obyektif yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Kata kunci: perjanjian lisan tukar menukar, pendaftaran tanah.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penelitian Skripsi ini dipersembahkan untuk kedua orang tua saya tercinta.

Ayah Mohammad Suharis dan Ibu Ike Rasmini, terimakasih banyak untuk doa, dukungan, perhatian, kasih sayang, serta pengorbanan yang kalian berikan untuk putrimu ini. Selama ini ayah dan ibulah yang menjadi alasan saya untuk tetap berdiri tegar serta berjuang keras untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H), senyum bangga kalian adalah kebahagiaan paling utama yang tak ternilai harganya walaupun ditukar dengan uang sebesar apapun. Ayah dan ibu adalah dua sosok orang yang paling utama melekat dalam hidup saya. Sampai kapanpun saya akan selalu berdoa yang terbaik untuk kalian.

Kakak dan adikku tersayang, Koneng Annisa Firdausi dan Aaqilah Cinta Bulan Maghfiroh, terimakasih telah menjadi kakak dan adik terbaik, yang selama ini telah menjadi sosok pengingat dan penyemangat saya dalam mengerjakan skripsi ini, walaupun kadang suka jengkel dengan omelan kakak saya tetapi itu semua merupakan bentuk perhatian kakak terhadap adiknya.

Dosen Pembimbing saya, Bapak Riesta Yogahastama, S.H., M.Kn.,

Terimakasih banyak karena telah meluangkan waktunya untuk membimbing saya dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini. Semoga bapak diberikan kesehatan, dilimpahkan rezekinya serta selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Khaulah Sayu Ramadhani

Nim : 160111100090

Judul : Perjanjian lisan tukar menukar tanah ditinjau dari prespektif pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Dengan ini penulis menyatakan, bahwa skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi lain, dan di dalam tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh penulis lain, kecuali yang secara tertulis diacu di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila suatu saat ada pihak lain yang melakukan klaim bahwa skripsi atau memorandum hukum ini merupakan plagiat karya ilmiah yang lain, dan dapat dibuktikan, penulis bersedia menerima segala sanksi yang akan diberikan Universitas Trunojoyo Madura.

Bangkalan, ... 2020

Khaulah Sayu Ramadhani
NIM. 160111100090

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Adil dan Bijaksana karena telah memberikan limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat membuat dan menyelesaikan kewajiban berupa penulisan skripsi dengan judul “PERJANJIAN LISAN TUKAR MENUKAR TANAH DITINJAU DARI PRESPEKTIF PASAL 37 NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”

Tujuan penulis skripsi ini untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) bagi mahasiswa program studi S-1 Ilmu hukum fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Penulis sadari juga bahwa skripsi ini bukanlah hasil jerih payah sendiri akan tetapi juga berkat bantuan, doa, dorongan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan rendah hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua orang tua (Bapak Mohammad Suharis dan Ibu Ike Rasmini) yang bekerja keras membanting tulang untuk membiayai penulis, memberikan masukan penyemangat dan doa yang tiada hentinya demi terselesaikannya skripsi ini.
2. Ibu Prof. Dr. Nunuk Nuswardani, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum serta segenap jajaran pimpinan dilingkungan Universitas Trunojoyo Madura
3. Bapak Riesta Yogahastama, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah memberikan bantuan, membimbing, serta masukan ditengah kesibukan beliau dari awal sampai akhir penulisan skripsi ini, semoga Allah SWT membalas jasa beliau dengan yang lebih baik.

4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura yang telah memberikan ilmu kepada penulis, semoga ilmu ini bermanfaat untuk penulis.
5. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura yang telah memberikan bantuan dan pelayanan yang luar biasa membantu penulis dari awal kuliah hingga saat ini.
6. Kakak saya Koneng Annisa Firdausi, dan adik saya Aaqila Cinta Bulan Maghfiroh yang selalu memberikan dukungan, semangat, kasih sayang dan doa agar skripsi ini terselesaikan.
7. Teman sekamarku seangkatan sejurusan sekonsentrasi dan sekelas Realita Anjanlapi Nawang Sari yang selama 4 tahun ini telah menjadi sosok saudara di perantauan, semoga pertemanan ini tak berhenti sampai disini, dan semoga suatu hari nanti kita bisa bertemu kembali.
8. Teman squad Gg.2 Alif Nur Faidah, Miranda Damayanti, dan Nita Maya Sari yang selalu memberi semangat, canda dan tawa setiap berkumpul, semoga di kemudian hari kita bisa di pertemukan kembali.
9. Cewe cantiknya perdata Windy Al-Suci, Realita Anjanlapi Nawang Sari, Refi Risanta Briliana Bangun dan Firliyan Seno Utomo yang telah menjadi teman belajar dan teman berbagi cerita selama kuliah.
10. Teman kos tersayang Ana Shokifah terimakasih selalu menjadi teman curhatku dan teman yang selalu berbagi makan setiap aku kelaparan.
11. Ferdy dan Raka teman baik dari maba yang selalu mau direpotin, dan gak pernah nolak tiap dimintak bantuan.
12. Sepupuku tersayang Farha Kamilatun Noha Fadila yang selalu memberi bantuan, semangat, dan dukungan agar skripsi ini terselesaikan
13. Keponakanku tersayang adek Farza, Zifah, dan Zafran, tingkah lucu kalian yang selalu membuat tante tersenyum dan menjadi lupa akan pikiran tugas kuliah yang berat
14. Teman-teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura terimakasih atas kebersamaan dan ceritanya selama masa kuliah.

15. Dan untuk semua pihak yang telah membantu saya untuk menulis skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu terimakasih atas segala bantuan dan doanya.

Penulis berharap kepada Allah SWT agar membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menjadi sumber informasi bagi pembaca umumnya dan khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura.

Bangkalan,.....2020

Khaulah Sayu. R

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Kegunaan.....	9
1.5 Keaslian	10
1.6 Metode Penelitian.....	15
1.6.1 Jenis Penelitian	15
1.6.2 Metode Penelitian	15
1.6.3 Teknik Pengumpulan bahan hukum	16
a. Bahan Hukum Primer.....	16
b. Bahan Hukum Sekunder	17
c. Bahan Hukum Tersier	17
1.6.4 Analisis Bahan Hukum	18

BAB II PRESPEKTIF PERJANJIAN LISAN TUKAR MENUKAR DAN	
PENDAFTARAN TANAH.....	19
2.1 Pengertian Perjanjian.....	19
2.2 Syarat Sah Perjanjian	22
2.3 Asas – asas Hukum Perjanjian	27
2.4 Bentuk – bentuk Perjanjian	28
2.5 Tukar Menukar Menurut Bugerlijk Wetboek.....	29
2.6 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	31
2.7 Tujuan Pendaftaran Tanah	33
2.8 Asas – asas Pendaftaran Tanah	34
2.9 Sistem Pendaftaran Tanah	36
2.10 Definisi Pemeliharaan Data.....	38
 BAB III PENDAFTARAN TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF	
PERJANJIAN TUKAR MENUKAR	39
3.1 Keabsahan Perjanjian Lisan Tukar Menukar Tanah	39
3.1.1 Keabsahan Perjanjian Tukar Menukar.....	39
3.1.2 Syarat – syarat Sah Perjanjian Tukar Menukar Tanah Menurut	
Pasal 37 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	45
3.1.3 Keabsahan Perjanjian Lisan Tukar Menukar Tanah Sesuai	
Pasal 37 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	52
3.2 Akibat Hukum Perjanjian Lisan Tukar Menukar Tanah	55
 BAB IV PENUTUP	58
4.1 Kesimpulan	58
4.2 Saran	59
 DAFTAR PUSTAKA.....	60