

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah ialah suatu keperluan untuk setiap orang, selain dapat bermanfaat bagi kebutuhan pribadi tanah juga dapat dipergunakan dan dimanfaatkan berdasarkan hak dan kewajibannya yang berimbang. Manfaat tanah bisa sangat berpengaruh terhadap hidup manusia sehari-hari. Karena saat manusia meninggalpun, manusia tetap membutuhkan sebidang tanah, artinya tanah tidak hanya bermanfaat saat manusia masih hidup saja.¹

Dalam aktivitas sehari-hari tanah seringkali dijadikan sebagai bahan persengketaan. Hal tersebut ada karena tanah memiliki fungsi dan arti yang sangat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat sehari-hari, selain sebagai suatu bidang dimana manusia itu hidup, tanah juga merupakan sumber kehidupan utama bagi manusia, sehingga banyak orang berusaha untuk memiliki sebidang tanah dengan menempuh segala macam cara terlebih juga merebut tanah milik orang lain. dan adanya cara penyerobotan tanah milik orang maka dapat menimbulkan terjadinya suatu konflik dalam masyarakat, konflik pertanahan yang terjadi dalam masyarakat dinamakan sengketa, persengketa dalam bidang pertanahan dapat berkepanjangan antara warga dan masyarakat.

Namun dengan terjadinya hal tersebut pemerintah menciptakan suatu ketertiban dan kepastian hukum agar menciptakan masyarakat yang adil serta

¹ K. Wantjik Saleh, *hak anda atas tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985, hlm. 7

makmur. Sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 berupa dasar konstitusional, berbunyi seperti dibawah ini :

*“bahwa air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, dan harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*²

Untuk penjelasan terkait sifat dan lingkup Hak Menguasai dari Negara dalam batang tubuh Undang-undang dasar 1945 masih belum ada, ayat (3) tersebut hanya menjelaskan terkait seluruh kekayaan yang dihasilkan oleh alam yang ada didalamnya merupakan suatu inti kemakmuran bagi masyarakat, maka dari itu tanah yang juga terkandung dalam kekayaan alam harus dikuasai dan dimiliki Negara.

Adapun realisasi dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, pemerintah merancang pertanahan dalam UUPA sehingga dalam pengaturannya yang dibuat UUPA pasal 2 ayat (2) pada pasal ini mengatakan bahwa hak kekuasaan negara meliputi beberapa kewenangan, yaitu sebagai berikut :³

1. *“Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;*
2. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;*
3. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.”*

Dalam ketentuan sebagaimana telah dijelaskan bahwa Negara memiliki hak untuk mengatur semua kekayaan alam yang ada dalam sebuah negara termasuk tanah. Negara memberikan aturan dalam pertanahan karena tanah perlu

² Lihat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945

³ Lihat Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria

mempunyai perlindungan serta aturan hukum agar hak atas sebuah tanah yang dipunyai seseorang tidak mudah diambil alih oleh orang lain.

Hak atas tanah ialah sebuah hak yang diberikan terhadap pihak yang berwenang atas manfaat dan kegunaan tanah serta dapat mengambil atau menggunakan tanah tersebut.⁴ Hak atas tanah dapat dijadikan sebagai penyebab, pembentuk serta pengendali ditengah-tengah masyarakat. Penguasaan dan pemilikan hak atas tanah dalam masyarakat harus dilindungi hal tersebut bisa dilihat dalam prespektif hukum yang mana hak atas tanah adalah suatu perwujudan nilai-nilai oleh karna itu pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai tinggi.

Dengan adanya Kewenangan Negara yang mengatur pendaftaran tanah serta adanya ketentuan dalam undang-undang pokok agraria menginstruksikan untuk menyelenggarakan pendaftaran sebuah tanah bertujuan agar melindungi kepastian hukum yang ada.⁵ Kebijakan pasal dalam UUPA menyebutkan jika pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah yaitu Pasal 19 ayat (1) Undang-undang pokok agraria Nomor 5 tahun 1960, yang berisi :

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”⁶

Setelah ketentuan pasal itu maka lahirlah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur terkait Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah tertera bahwa semua macam peralihan hak atas tanah wajib

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 49.

⁵ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 470.

⁶ Lihat Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria

didaftarkan lebih dulu, hal tersebut perlu dilakukan atas tujuan agar menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan atas hak tanah.

Peralihan hak atas tanah tidak bisa dibatasi sebab semua manusia yang mempunyai hak atas tanah tidak selamanya sebagai jadi pemilik tanah tersebut, hak atas tanah yang dipunyai seseorang tidak bisa melekat selamanya, dikarenakan hak atas tanah yang dimiliki seseorang tersebut bisa pula dialihkan pada orang lain. Misalnya apabila pemilik hak atas tanah telah tiada sehingga kepemilikan hak atas tanahnya bisa dipindah tangankan kepada ahli waris. Seperti yang telah tertera didalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.⁷ Pasal ini memiliki makna bahwasanya selain dapat dijadikan sebagai pokok dari hak atas tanah yang lain hak milik atas tanah juga bisa bermanfaat bagi pemiliknya.

Adapun pasal yang membahas terkait semua peralihan harus didaftarkan terlebih dahulu ketentuan tersebut ada pada Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi di bawah ini:

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal”.⁸

Dan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang berisi di bawah ini:

*“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”*⁹

⁷ Lihat Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

⁸ Lihat pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

⁹ Lihat Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria

Dari kebijakan pasal di atas, dijelaskan bahwa pada setiap peralihan hak harus di daftarkan terlebih dahulu. Dengan adanya aturan yang telah menjadi ketetapan hukum masyarakat harus menjalani serta mematuhi sebagai warga negara yang harus taat pada hukum. Karena pada dasarnya aturan di tetapkan demi kesejahteraan masyarakat serta agar menjamin ketetapan hukum terkait kepemilikan tanah seseorang.

Hak milik atas tanah bisa berpindah haknya terhadap orang lain atau dialihkan salah satunya dengan jalan tukar menukar. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal diatas bahwa tukar menukar untuk pemindahannya perlu adanya pengawasan dibawah badan pemerintah seperti ketentuan yang sudah diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan 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 di daftarkan jika di buktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan”.*¹⁰

Pada syarat ini telah jelas bahwa peralihan hak atas tanah dalam bentuk tukar menukar harus didaftarkan beserta bukti berupa akta dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang atau biasa disebut PPAT. Akta yang telah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan unsur absolute yang wajib terpenuhi pada pengalihan hak atas tanah.

¹⁰ Lihat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah

Bersumber pada penjelasan yang sudah dijelaskan sebelumnya terkait perjanjian lisan tukar menukar yang termuat dalam hukum perjanjian menganut sistem terbuka, dengan ini dapat diartikan bahwa hukum memberikan hak kebebasan kepada seseorang untuk melakukan sebuah perjanjian sesuai apa yang mereka kehendaki asal perjanjian tersebut tidak keluar dari aturan yang ditetapkan didalam undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan. Berdasarkan adanya aturan yang bersifat terbuka, maka hukum perjanjian mempunyai makna tersirat tentang asas kebebasan berkontrak dimana asas tersebut telah ditetapkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato, dibawah ini :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”¹¹

Berdasarkan bunyi isi pasal diatas bisa ditarik sebuah kesimpulan yaitu semua orang yang melakukan perjanjian, baik tertulis, ataupun tidak tertulis dapat dipastikan sah serta berlaku untuk pihak yang membuatnya.

Pada sebuah perjanjian memuat berbagai macam syarat sahnya perjanjian yang mana syarat sah perjanjian itu telah ada dan dicantumkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau biasa disebut KUHPer. Syarat sahnya perjanjian tercantum didalam pasal 1320 yakni :

- 1) “ Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.”¹²

Berdasarkan empat ketentuan diatas maka dapat disimpulkan jika syarat pertama maupun kedua tidak bisa terpenuhi, maka sebagai akibat hukumnya ialah

¹¹ Lihat Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹² Lihat Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

perjanjian yang dibuat pihak terkait dapat dilanjutkan. Artinya pihak yang berkaitan harus memenuhi unsur tersebut yang mana adanya kesepakatan maupun unsur kecakapan harus terpenuhi. Konsekuensi dari hal tersebut yaitu perjanjian telah membawa akibat kepada pihak terkait bahwa dengan adanya perjanjian dimulai saat adanya tuntutan ataupun putusan pengadilan terhadap sebuah perjanjian yang dapat dibatalkan karena adanya gugatan berupa putusan oleh pengadilan tersebut, salah satu pihak terkait dapat mengajukan pembatalan atas keputusan (*cancelling*). misal syarat yang ketiga dan ke empat tidak dilengkapi, maka perjanjian yang dilakukan dapat pula dikatakan batal atas hukum.

Konsekuensi dari perbuatan tersebut yaitu bahwa dari awal mula kontrak tersebut tidak membawa akibat hukum apapun karena perjanjiannya telah keluar dari aturan di dalam Undang-Undang, keteretiban umum maupun kesusilaan. Maka sebab itu salah satu pihak tidak bisa mengajukan tuntutan kepada pihak lain atas keputusan hakim sebab mereka tidak memiliki dasar hukum. Hal itu dikarenakan jika dilihat berdasarkan aspek yuridis dari awal tidak ada sebuah perjanjian serta tidak adanya sebuah ikatan.

Seperti contoh kasus yang terjadi yaitu berawal dari perjanjian lisan tukar menukar tanah yang mana dalam penerapannya perjanjian tersebut berlandaskan kepercayaan, akibatnya tanah tersebut tidak didaftarkan dan tidak ditunjukkan oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana contoh kasus yang ada didalam Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor perkara 211/Pdt.G/2018/PN.Dpk

Berdasarkan putusan tersebut pembahasan yang dibahas terkait kejadian wanprestasi dalam suatu perikatan kesepakatan secara lisan antara 2 (dua) subyek

hukum yang tak lain yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang telah melakukan kesepakatan secara lisan untuk melakukan perjanjian tukar menukar atas suatu barang. Penggugat telah membuat kesepakatan secara lisan dengan tergugat untuk melakukan tukar menukar atas obyek tanah milik penggugat seluas 1350 m² dengan tanah milik tergugat dengan luas 4000m².

Dalam pokok permasalahan yang ada dalam putusan tersebut hakim mempunyai beberapa pertimbangan yaitu menimbang berdasarkan pasal 1338 dan Pasal 1249 KUHPdata. Sehingga Hasil putusan dalam perkara tersebut menyatakan bahwa tergugat merupakan pihak yang tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi sehingga kesepakatan lisan tukar menukar tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat dengan objek perjanjian tukar menukar dinyatakan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum.

1.2 Rumusan Masalah

Didasarkan atas latar belakang yang sudah dijelaskan dan tertulis pada halaman sebelumnya, sehingga penelitian ini merumuskan atau membentuk suatu permasalahan yang nantinya akan dianalisa pada tahapan berikutnya, yaitu rumusan masalah berikut ini:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ?
2. Bagaimana akibat hukum dalam perjanjian lisan tukar menukar tanah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Didasarkan atas penjelasan latar belakang serta rumusan masalah tersebut, sehingga tujuan penelitian skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.
2. Agar memahami akibat hukum dalam perjanjian lisan tukar menukar tanah.

1.4 Kegunaan

Penelitian yang akan dianalisa penulis diharapkan bisa memberikan sebuah kontribusi yang baik secara praktik ataupun teoritis yang ada di bawah ini:

1. Kegunaan teoritis
 - a. Harapan dari dilakukannya penelitian ini yaitu bisa menyampaikan wawasan terhadap masyarakat khususnya dalam perjanjian lisan tukar menukar tanah.
 - b. hasil penelitian ini diharapkan dapat menginformasikan beberapa sumber referensi dan literatur kepustakaan terkait hukum perdata.
2. Tujuan praktis
 - a. Harapan atas hasil penelitian ini yaitu bisa mengembangkan penalaran di bidang hukum dalam setiap pihak yang terkait seperti pemberi atau penerima dalam perjanjian lisan tukar menukar
 - b. Harapan dari hasil penelitian ini yaitu dapat menjadi pedoman untuk masyarakat yang membuat perjanjian lisan terkait tukar menukar tanah agar dapat memahami berbagai ketentuan atau syarat-syarat yang ada dalam perjanjian.

1.5 Keaslian

Pada penelitian yang dilakukan dengan judul “Keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997” bertujuan agar memberikan pengetahuan dan wawasan terkait keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah serta akibat hukum perjanjian lisan dalam tukar menukar tanah. Agar memudahkan penelitian penulis maka dilakukannya perbandingan penelitian sebelumnya, yang di uraikan berdasarkan tabel di bawah ini :

1.1 Tabel Keaslian Penelitian.

No.	Nama	Judul	Rumusan masalah	Metode
1.	Ahmad Yahya, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA), 2018	Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Hak Atas Tanah Di Kota Semarang (Studi Kasus Atas Sertifikat Hak Milik No. 40-Tawangrejosari Dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Kelas S. IV Tawangrejosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/Tawangrejosari Dan Sertifikat Hak Guna No. 967-Tawangrejosari)	-bagaimana pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah sertifikat hak milik no. 40/tawangrejosari dan petok C Desa No. 438 persil 18 kelas S. IV Tawangrejosari dengan sertifikat hak guna bangunan no. 331/Tawangrejosari Dan Sertifikat Hak Guna No. 967-Tawangrejosari)? -Apa kendala-kendala dalam proses pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah sertifikat hak milik no. 40 dan petok C desa no. No. 438 persil 18 kelas S. IV Tawangrejosari dengan sertifikat hak guna bangunan no. 331/Tawangrejosari Dan Sertifikat Hak	Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis

			Guna No. 967-Tawangrejosari) dan bagaimana penyelesaiannya? -Bagaimana akibat hukum dalam perjanjian tukar menukar hak atas sertifikat hak milik no. 40 dan petok C No. 438 persil 18 kelas S. IV Tawangrejosari dengan sertifikat hak guna bangunan no. 331/Tawangrejosari Dan Sertifikat Hak Guna No. 967-Tawangrejosari)?	
2.	Fitha Inacrosshita Maharani, S.H, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, 2009	Perjanjian tukar menukar tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka antara PT.PLN (persero) dengan PT.Yorkshire Indonesia (studi kasus perkara No. 58/PdtG/1995/PN.BB)	- Apakah perjanjian tukar menukar tanah antara PT. PLN (persero) dengan PT. Yorkshir Indonesia tersebut sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku ? - Atas dasar pertimbangan hukum apakah PT. Yorkshire Indonesia menggugat PT.PLN (Persero) dalam kasus tukar menukar tanah gardu induk (GI) Cikasungka antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia ? - Kenapa putusan pengadilan negeri dan putusan pengadilan tinggi	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis Normatif.

			dalam kasus tukar menukar tanah gardu induk (GI) Cikasungka antara PT. PLN (Persero) dengan PT. Yorkshire Indonesia dapat dikesampingkan pelaksanaannya dengan adanya akta perdamaian?	
3.	Sinang Budi Wibowo, Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, 2013	Tinjauan Yuridis sengketa tukar menukar tanah yang dibuat dibawah tangan di Balecatur Kabupaten Sleman	- Apakah perjanjian dibawah tangan tersebut adalah sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku? - Bagaimana penyelesaian tukar menukar yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa ?	Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris

Berdasarkan Sumber uraian diatas maka hal untuk membedakan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya adalah :

1. Penelitian hasil Ahmad Yahya Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA), 2018 dengan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Hak Atas Tanah Di Kota Semarang (Studi Kasus Atas Sertifikat Hak Milik No. 40-Tawangrejosari Dan Petok C Desa No. 438 Persil 18 Kelas S. IV Tawangrejosari Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 331/Tawangrejosari Dan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 967- Tawangrejosari)” penelitian ini membahas pembahasan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian tukar menukar hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.40/Tawangrejosari Dan

Petok C Desa No. 438 Persil 18 Kelas S. IV Tawangredjosari dengan hak guna bangunan Nomor 331 maupun hak guna bangunan nomor 967/Tawangredjosari dan penyelesaiannya, sehingga penelitian skripsi ini menghasilkan data deskriptif analisis dan termasuk ke dalam jenis penelitian analisis kualitatif. Dalam hasil penelitian ini menunjukkan terkait dengan proses pelaksanaan tukar menukar tanah, kendala-kendala pada pelaksanaan suatu perjanjian tukar menukar tanah maupun akibat hukum peralihan hak atas tukar menukar tanah. Sehingga yang menjadi pembeda dari penelitian yang sedang dikerjakan penulis yaitu penelitian yang mengarah keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.

2. Penelitian Fitha Inacrosshita Maharani, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, 2009, dengan tesis yang berjudul “Perjanjian tukar menukar tanah Gardu Induk (GI) Cikasungka antara PT.PLN (persero) dengan PT.Yorkshire Indonesia (studi kasus perkara No. 58/PdtG/1995/PN.BB)” penelitian tersebut membahas tentang pelaksanaan perjanjian tukar menukar aset tanah milik Negara, pada pembahasan tesis tersebut dilakukan dengan dasar perjanjian tukar menukar yang sudah disepakati oleh BUMN bersama pihak Swasta beserta pihak ke tiga (individu), ketertarikan penulis atas dibuatnya pembahasan tentang perjanjian ini dilatar belakangi dengan adanya kasus yang terjadi di tahun 1994 sampai tahun 1999, dimana kasus itu

belum diatur serta dijelaskan dengan terperinci, jelas, serta tegas pada Peraturan Perundang-Undangan yang ada. Penelitian yang dibuat oleh penulis termasuk dalam jenis yuridis normatif yaitu melaksanakan pengkajian atas Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga yang dijadikan sebagai perbedaan penelitian yang dilakukan penulis yaitu dengan penelitian sebelumnya penelitian lebih mengarah kepada keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Sinang Budi Wibowo, Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, 2013, dengan tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis sengketa tukar menukar tanah yang dibuat dibawah tangan di Balecatur Kabupaten Sleman” penelitian ini membahas tentang proses untuk melaksanakan tukar menukar tanah hasil kas desa serta tanah hak milik perorangan dalam rangka membangun kepentingan umum di Desa Purwosari Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri serta untuk mengetahui serta memahami perlindungan hukum bagi para pihak dalam tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik perorangan dalam rangka pembangunan buat kepentingan umum di Desa Purwosari Kecamatan Wonogiri Kabupaten Wonogiri. Penelitian yang telah dibuat oleh penulis termasuk dalam jenis penelitian yang bersifat empiris dengan data primer data data sekunder Sehingga berbeda dalam penelitian yang sedang dikerjakan penulis yakni penelitian yang dilakukan penulis sendiri lebih mengarah pada keabsahan perjanjian lisan

tukar menukar tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian skripsi yang digunakan penulis yaitu penelitian hukum normatif atau doktrinal, dikarenakan penulis akan mengkaji serta menganalisis suatu keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah menggunakan prespektif norma perundang-undangan yang ada. Dengan begitu, menurut Terry Hutchinson sebagaimana hasil kutipan oleh Peter Mahmud Marzuki pengertian penelitian hukum normatif atau doktrinal merupakan penelitian yang menganalisis hubungan antara peraturan yang menjelaskan daerah kesulitan, memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.¹³

1.6.2 Metode pendekatan

Penelitian skripsi ini metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*). Pendekatan ini dipilih karena di dalam bugerlijk wetboek telah mengatur tentang perjanjian lisan dan selain itu mengenai pendaftaran tanah telah tercantum dan dijelaskan oleh Undang-undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang mana dalam penulisannya penulis membahas mengenai keabsahan perjanjian lisan terkait tukar menukar tanah yang diambil di dalam contoh kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor perkara 211/Pdt.G/2018/PN.Dpk.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm.32.

Dimana dalam putusannya Hakim Mahkamah Agung menyatakan sah tidaknya perjanjian lisan tukar menukar berupa tanah.

1.6.3 Teknik pengumpulan bahan hukum

Dalam penelitian skripsi ini menggunakan yuridis-normatif dilakukan dengan pengumpulan bahan skunder, sehingga teknik pengumpulan bahan dilaksanakan dengan melakukan studi dokumen atau kepustakaan. Penelitian kepustakaan yang dilaksanakan yaitu dengan cara mengkaji atau menelaah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah jenis bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif , dimana sifat ini berarti mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri catatan-catatan resmi ataupun risalah terhadap pembuatan Perundang-Undangan dan putusan-putusan hakim dan perundang-undangan.¹⁴ Adapun bahan hukum primer yang dipakai sebagai sumber dengan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

¹⁴*ibid*, hlm. 141

3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Nomor 59, tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).
5. Putusan Mahkamah Agung Nomor perkara 211/Pdt.G/2018/PN.Dpk.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder merupakan data yang memberi pemahaman yang menunjang bahan hukum primer. Dalam penelitian ini penulis memanfaatkan beberapa artikel-artikel yang diambil di media elektronik atau media cetak, buku literatur, jurnal , prosiding yang berkaitan dengan perdata dan terkait evaluasi pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dari prespektif hukum-hukum perjanjian sehingga mampu menunjang penelitian yang dilakukan oleh penulis.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang menyampaikan masukan ataupun kejelasan mengenai bahan hukum primer maupun sekunder, adapun bahan hukum tersier yang dimanfaatkan oleh penulis sebagai berikut : kamus, ensiklopedia, indeks komulatif, kamus hukum serta lain sebagainya.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

- a. Analisis terhadap penulisan ini adalah perspektif analisis yaitu penelitian untuk menemukan tujuan yang tepat dalam memecahkan suatu masalah

agar tercipta keselarasan antara norma hukum serta prinsip hukum terhadap tingkah laku dan individu.¹⁵ Metode berpikir yang digunakan adalah deduktif dengan cara merumuskan kesimpulan dari yang bersifat umum ke khusus. Peneliti melakukan analisis terhadap Undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan kemudian dikorelasikan terhadap beberapa asas, teori maupun doktrin untuk dijadikan landasan atau pisau analisis. Sehingga menemukan jawaban terkait dengan keabsahan perjanjian lisan tukar menukar tanah serta akibat hukum perjanjian lisan tukar menukar tanah.

- b. Setelah pengumpulan sumber data baik berupadata primer dan sekunder maka untuk selanjutnya analisis dalam penulisan ini juga menggunakan analisis deskriptif yang mana analisis deskriptif yaitu menganalisa sebuah data dimana data tersebut telah dipaparkan secara terperinci dan tepat terkait dengan keadaan tertentu.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 41