

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN TUKAR GULING TANAH
PERORANGAN SECARA LISAN DALAM PERSPEKTIF
KEADILAN
(Studi Putusan Nomor 241/PDT.G/2016/PN.Smn)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH
DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN
KALIJAGA YOGYAKARTA SEBAGAI SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

OLEH:

RENALDI PUTRA SAMUDERA

NIM : 21103040059

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

NIP : 19661010 199202 1001

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2024

ABSTRAK

Tukar guling tanah seringkali terjadi di kehidupan masyarakat. Perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan perseorangan atau badan hukum yang pengaturannya melalui hukum tanah nasional dan peraturan-peraturan terkait. Pembahasan tukar guling tanah skripsi ini pelaksanaannya berdasarkan perjanjian secara lisan antar perseorangan (*persoon*). Penulis tertarik membahas penelitian ini karena perjanjiannya berbentuk lisan dan telah terjadi *levering* objek. Akan tetapi salah satu pihak melakukan wanprestasi sehingga timbul sengketa yang penyelesaiannya di Pengadilan Negeri Sleman. Permasalahan yang akan diteliti yakni mengenai pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam memutus perkara Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn. sudah sesuai dengan keadilan apa belum? Dan bagaimana kekuatan hukum perjanjian tukar menukar tanah yang dilakukan secara lisan?

Penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisis norma hukum dalam suatu peraturan perundang-undangan secara yuridis normatif dengan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersebut dikumpulkan dan dianalisis bersamaan dengan asas atau norma hukum dalam suatu peraturan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim menyatakan perjanjian tukar guling tanah secara lisan dalam perkara di Pengadilan Sleman adalah sah, karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Namun, perjanjian tukar guling secara lisan perlu juga memenuhi syarat pemindahan hak atas tanah berdasarkan Hukum Agraria berupa syarat materil dan formil. Oleh karena itu, perjanjian tukar guling tanah lebih baik dilakukan secara tertulis dengan dibuktikan dengan adanya akta notariil sehingga memudahkan peralihan hak atas tanah. Majelis Hakim juga menetapkan kewajiban bersama untuk administrasi balik nama dan pembagian biaya perkara secara rata mencerminkan keadilan komutatif. Akan tetapi, kewajiban Penggugat untuk mengganti biaya renovasi menunjukkan adanya unsur ketidakadilan karena para pihak telah mengetahui kondisi objek yang ditukarkan dan telah sepakat.

Kata Kunci: Tukar Guling, Perjanjian Lisan, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Land exchange often occurs in people's lives. These legal actions may be undertaken by individuals or legal entities, governed by national land laws and associated regulations. The discussion of the exchange of thesis land is carried out based on an oral agreement between individuals (person). The author is interested in discussing this research because the agreement is verbal and there has been object leveraging. However, one of the parties committed a default so that a dispute arose that was resolved at the Sleman District Court. The problem to be examined is whether the judge's legal considerations in deciding the case are in accordance with justice. And what is the legal force of a land exchange agreement that is carried out orally?

The approach and methodology of this research is normative juridical with secondary data in the form of primary and secondary legal materials. The legal materials are collected and analysed together with legal principles or norms along with laws and regulations.

The research findings indicate that the Panel of Judges declares that oral land exchange agreements in cases before the Sleman Court are valid, as they meet the legal requirements for an agreement. However, oral land exchange agreements must also fulfill the material and formal requirements for transferring land rights under Agrarian Law. Therefore, it is preferable to have written land exchange agreements, supported by notarial deeds, to facilitate the transfer of land rights. The Panel of Judges also establishes joint obligations for name reversal administration and the equitable distribution of case costs. However, the Plaintiff's obligation to cover renovation costs demonstrates an element of injustice, as both parties were aware of the condition of the exchanged property and had agreed upon it.

Keywords: Swap, Verbal Agreement, Land Rights

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Renaldi Putra Samudera
NIM : 21103040059
Judul : Analisis Yuridis Perjanjian Tukar Guling Tanah Perorangan Secara Lisan Dalam Perspektif Keadilan (Studi Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN. Smn)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Stratat Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 31 Oktober 2024
Pembimbing,



Iswanto, S.P., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Renaldi Putra Samudera

NIM : 21103040059

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan hasil karya/penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 25 September 2024
Saya yang menyatakan,



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Renaldi Putra Samudera
NIM. 21103040059



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1272/Un.02/DS/PP.00.9/12/2024

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN TUKAR GULING TANAH PERORANGAN
SECARA LISAN DALAM PERSPEKTIF Keadilan (STUDI PUTUSAN NOMOR
241/PDT.G/2016/PN.Smn)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : RENALDI PUTRA SAMUDERA
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040059
Telah diujikan pada : Jumat, 08 November 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 675187f7251b4



Penguji I
Dr. Faiq Tobroni, M.H.
SIGNED

Valid ID: 67516b517803b



Penguji II
Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 674eeb4f0d5cd



Yogyakarta, 08 November 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 67526aaa3eaf5

MOTTO

URIP IKU URUP



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk orang tua terutama ibu, ibu, dan ibu yang sangat saya cintai dan sudah memberikan semangat. Setelah itu baru bapak, sahabat-sahabat, dan rekan seperjuangan yang senantiasa mendoakan.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat iman, islam, dan rahmat beserta karunianya sehingga penulis mendapat petunjuk dan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN TUKAR GULING TANAH PERORANGAN SECARA LISAN DALAM PERSPEKTIF Keadilan (Studi Putusan Nomor 241/PDT.G/2016/PN.Smn)”**. Penulisan skripsi ini merupakan suatu kewajiban dalam pemenuhan persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum dan sebagai bagian dari persyaratan akhir untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum yang ada pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penyusunan skripsi ini terwujud karena adanya bantuan-bantuan dari berbagai pihak yang memberikan waktunya dalam penyelesaian tulisan ini. Selain itu, penulis menyadari bahwa terdapat keterbatasan dalam kemampuan, waktu, maupun pengetahuan sehingga skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap dari berbagai pihak khususnya *civitas akademika* dapat memberikan kritik atau saran untuk penyempurnaan skripsi ini.

Ucapan terimakasih yang tak terhingga terutama untuk kedua orang tua penulis yang sangat, merawat, mendidik, dan menyanyangi sepenuh hati sampai saat ini. Semoga dengan terselesaikannya skripsi ini dapat membahagiakan orang tua penulis. Dalam kesempatan kali ini pula tak lupa, penulis menyampaikan rasa hormat, terimakasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.;
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.;
3. Wakil Dekan II Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I, S.H., LL.M., MA. yang telah banyak memberi arahan dan dukungan kepada penyusun selama

melaksanakan studi di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;

4. Ibu Nuraiun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan bapak Syaifullahil Maslul, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi beserta jajarannya;
5. Bapak Dr. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum., selaku Dosen Pendamping Akademik yang senantiasa selalu memberikan arahan kepada penyusun dalam melaksanakan pembelaian di program studi Ilmu Hukum;
6. Bapak Iswanto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan, serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini. Selama proses bimbingan telah memberikan khasanah ilmu yang berarti bagi penulis;
7. Tim penguji skripsi yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya skripsi ini dengan baik;
8. Bapak Bagus Sujatmiko, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Larantuka yang telah menginspirasi penulis untuk menyusun skripsi ini;
9. Pegawai Pengadilan Negeri Sleman yang telah membantu mendapatkan salinan putusan yang menjadi bahan utama penelitian penulis;
10. Kedua orang tua tercinta, Ibu Erni Parhatin dan Papah Gustopo Hadi yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada anak semata wayangnya dalam mencapai cita-citanya melalui doa-doanya demi kelancaran dalam penyusunan skripsi ini;
11. Seluruh staf pengajar Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
12. Seluruh karyawan Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu penulis selama penulis belajar di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
13. Sahabat-sahabat saya yang selalu memberikan dukungannya;

14. Seluruh teman Ilmu Hukum 2021 sebagai keluarga seperjuangan selama empat tahun pendidikan;
15. Seluruh keluarga Pusat Studi Konsultasi Hukum (PSKH) yang telah memberi wadah kepada penulis untuk berdiskusi dan berorganisasi selama kuliah. PSKH bisa!!!;
16. Seluruh keluarga Komunitas Peradilan Semu (KPS) yang telah memfasilitasi penulis untuk belajar lebih mendalam berkaitan dengan hukum acara Peradilan, belajar hukum lainnya, dan belajar menjadi manusia seutuhnya. KPS jaya!!! Jayalah selalu jayalah sepanjang masa;
17. Seluruh keluarga Tegal Learning Center (TLC) yang telah memberikan ruang bagi penulis untuk belajar untuk berguna dan bermanfaat bagi masyarakat sekitar;
18. Seluruh keluarga OTW WISUDA 2025 yang selalu menemani penulis dikala senang, sedih, maupun susah;
19. Keluarga Delegasi Lomba Debat UNDISKHA 2023, Naela Camelia dan Tsalis Khoirul Fatna yang telah berjuang bersama dan memberikan banyak pengalaman dalam penyusunan naskah debat hukum;
20. Keluarga Delegasi NMCC AKM UII 2023, Digdo, Zaki, Nisa, Rifka, Sunnah, Linda, Labiq, Ucup, Aira, Nilam, Wulan, Farhan, Ghina, Safa, dan Diajeng yang telah memberi pengalaman, ilmu, dan rasa kekeluargaan dalam mengikuti lomba sidang semu;
21. Keluarga Delegasi NMCC UNIDA 2023, Wulan, Abid, Nilam, Reza, Nadya, Ikhwan, Bhinta, Esti, Lukman, Adhim, Leli, Zahra, Irma, Dina, Ayana, Alifian yang menemani penulis meraih sebuah prestasi;
22. Keluarga Delegasi NMCC TRD UDAYANA 2024, Digdo, Abid, Reza, Nilam, Hamdani, Aul, Fayza, Bhinta, Zahra, Leli, Vivi, Nadya, Damar, Shelin, Ikhwan, Zendy, Fadhlhan yang menemani penulis dalam mengikuti kompetisi terakhir sidang semu;
23. Seluruh keluarga KKN 114 Desa Banaran, Kalijambe, Sragen Hasna, Zahra, Nabila, Audy, Varrel, Sekar, Shelma, Leli, dan Mafis;

24. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsihnya baik moril maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis hanya dapat mendoakan mereka yang telah membantu dan membimbing dalam segala hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini semoga diberikan balasan dan rahmat dari Allah SWT yang maha kuasa. Akhirnya, semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, *civitas akademika* maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Penulis

Renaldi Putra Samudera



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

ABSTRAK ii

ABSTRACT iii

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI iv

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME v

LEMBAR PENGESAHAN vi

MOTTO vii

HALAMAN PERSEMBAHAN viii

KATA PENGANTAR ix

DAFTAR ISI xiii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 4

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 4

D. Telaah Pustaka 5

E. Kerangka Teori 7

F. Metode Penelitian 12

G. Sistematika Pembahasan 15

BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN TUKAR

GULING SERTA PERJANJIAN TUKAR GULING SECARA LISAN 17

A. Perjanjian 17

B. Perjanjian Tukar Guling 29

C. Perjanjian Tukar Guling secara Lisan 33

BAB III GAMBARAN UMUM TUKAR GULING TANAH DALAM PUTUSAN NOMOR 241/PDT.G/2016/PN.SMN	36
A. Kasus Posisi Tukar Guling Tanah dalam Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn.....	36
B. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn.....	46
C. Putusan Hakim dalam Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN. Smn	50
BAB IV PERJANJIAN TUKAR GULING TANAH SECARA LISAN DALAM PUTUSAN NOMOR 241/PDT.G/2016/PN. SMN	52
A. Analisis Yuridis Perjanjian Tukar Guling Tanah secara Lisan dalam Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn	52
B. Akibat Hukum Perjanjian Tukar Guling Tanah secara Lisan Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN. Smn.....	62
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	87
LAMPIRAN.....	I

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menetapkan penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA.¹ Peraturan hukum pertanahan di Indonesia pernah mengalami dualisme, ketika UUPA belum berlaku yakni berdasarkan hukum barat dan hukum adat. Hukum barat bersumber dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) sementara hukum adat bersumber dari hukum adat itu sendiri. Maka dari itu, UUPA lahir sebagai unifikasi hukum yang berkaitan dengan masalah pertanahan sehingga menghapuskan pengaturan pertanahan di dalam BW dan mengakui keberadaan hukum adat.²

Bangsa Indonesia sekarang ini dalam mengartikan dan memfungsikan tanah bukan lagi menyangkut *magis religious* tetapi sudah menjadi sangat penting seperti mencakup aspek ekonomi dan aspek yang lain. Oleh karena itu, tanah memiliki peran yang sangat vital dan memerlukan perhatian khusus, terutama dalam hal penguasaannya.

Permasalahan mengenai pertanahan salah satunya adalah tukar guling tanah. Tukar guling tanah adalah penukaran lahan dengan tanah lainnya tanpa menambah uang baik orang dengan orang atau pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. KUHPerdara mengatur tukar guling

¹ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandarmaju, 1994), hlm. 33.

² Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia* (Bandung: Tarsito, 1996), hlm. 13.

dalam Pasal 1541 yang dikenal dengan istilah *ruilslag*, yakni suatu persetujuan kedua belah pihak melakukan pertukaran barang dengan memberikan satu barang sebagai imbalan untuk barang lainnya.³

Tukar guling tanah secara substansi merupakan bagian dalam perikatan yang muncul dari perjanjian sehingga wajib memenuhi Pasal 1320 KUHPer yakni syarat perjanjian.⁴ Perjanjian tukar menukar termasuk suatu perjanjian *konsensuil* sehingga perjanjian tersebut mengikat ketika sepakat mengenai objek tanah dalam perjanjian tukar menukar. Selain itu, tukar guling masuk perjanjian "*obligatoir*" yang mana belum terjadi perpindahan hak milik tetapi sekedar ada hak dan kewajiban. Perjanjian tukar menukar memiliki karakteristik tersendiri dibandingkan dengan perjanjian jual beli, yakni para pihak berkewajiban menyerahkan barang yang telah diperjanjikan. Sementara itu, perjanjian jual beli pihak lain menyerahkan uang dan yang lain menyerahkan barang.⁵ Selain itu, para pihak memiliki hak untuk memperoleh hak milik atas benda objek perjanjian. Apabila terjadi wanprestasi, maka pihak yang wanprestasi wajib untuk mengganti sesuai dalam perjanjian.

Pada tanggal 5 Februari 2014 atau setidaknya dalam waktu tahun 2014 telah terjadi perjanjian tukar guling tanah secara lisan antara NY. ENDANG HARYATI dan NY . WIWIN BONA TY yang mana

³ Renny N.S. Koloay, "DAMPAK POSITIF DAN NEGATIF DALAM TUKAR GULING BARANG MILIK NEGARA," *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 3:9 (2016), hlm. 39.

⁴ I Made Adi Wiranegara, "Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Aka Tanah," *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 2:9 (2018), hlm. 228.

⁵ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 251.

menukarkan tanah dan bangunan yang berada Desa Caturtunggal, Depok, Sleman seluas 124 m^2 dengan SHM nomor 13699 dengan tanah dan bangunan yang berada Desa Sidoarum, Godean, Sleman dengan luas tanah 176 m^2 dengan SHM nomor 04027.

Salah satu pihak yakni Tergugat enggan untuk melaksanakan balik nama atas surat tanah tersebut dengan dalih bahwa pihak yang lain belum membayarkan selisih harga dan tidak menunjukkan sertifikat tanah yang dijadikan objek perjanjian. Akibat dari adanya wanprestasi atas perjanjian tukar guling tanah tersebut telah timbul sengketa dengan nomor perkara 241/Pdt.G/2016/PN.Smn.

Terdapat hal yang menarik untuk dikaji dalam putusan tersebut. Pertama, majelis hakim melakukan penolakan terhadap keberatan tergugat yang menyatakan bahwa telah terjadi penipuan/kekhilafan atas perjanjian tukar guling yang dilakukan oleh Penggugat dengan menyatakan bahwa objek tanah perjanjian tersebut masih dalam jaminan/penguasaan bank. Kedua, majelis hakim dalam putusan tersebut telah mampu menguraikan dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat secara merinci dengan membagi kedalam tiga pertanyaan yang terhadap setiap pertanyaan tersebut diberikan pertimbangan oleh majelis hakim dengan medasarkan pada penalaran hukum yang kuat. Ketiga, para pihak telah mendapatkan kesempatan yang sama untuk menjelaskan argumentasi terkait kasus terkait dan majelis hakim telah mempertimbangkan semua bukti yang relevan, serta melakukan penerapan dan penemuan hukum. Oleh karena itu, adanya

hubungan para pihak dalam perjanjian secara lisan dan terhadap pelaksanaannya baik tergugat maupun penggugat menurut pertimbangan majelis hakim telah melakukan perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi).

Berdasarkan penjelasan latar belakang sebelumnya, penulis melanjutkan penelitian ini dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN TUKAR GULING TANAH PERORANGAN SECARA LISAN DALAM PERSPEKTIF KEADILAN (Studi Putusan Nomor 241/PDT.G/2016/PN.Smn)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn sudah sesuai dengan keadilan?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian tukar menukar tanah yang dilakukan secara lisan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah disebutkan, dapat disimpulkan tujuan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn telah mencerminkan prinsip keadilan.
- b. Untuk mengetahui, menganalisa, dan menemukan kekuatan hukum perjanjian tukar menukar tanah yang dilakukan secara lisan.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

- 1) Adanya khasanah gagasan ilmiah baru nantinya yang berkaitan dengan perjanjian tukar guling tanah secara lisan;
- 2) Penelitian ini menjadi bahan masukan bagi para ilmuwan atau pemerhati masalah tukar guling tanah, utamanya berkaitan dengan perjanjian secara lisan.

b. Manfaat Praktis

- 1) Masyarakat tahu akan kekuatan perjanjian secara lisan dalam pembuktian di pengadilan dan dapat lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian terutama berkaitan dengan tukar guling tanah;
- 2) Sarana pembangunan bagi pemerintah khususnya para yang mulia hakim dalam memutus perkara yang berkaitan dengan perjanjian secara lisan.

D. Telaah Pustaka

Kajian yang bertujuan mengetahui orisinalitas penelitian penulis dengan penelitian lain terkait Tukar Guling Tanah sehingga terdapat perbedaan. Beberapa karya penelitian yang setopik dengan penelitian ini.

Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Ruislag Pengadaan Tanah Milik Negara Untuk Badan (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh dengan PT. Aceh Media Grafika)” ditulis oleh Dara Nazila. Tukar guling tanah para pihak telah sesuai dengan

peraturan, tetapi muncul masalah baru terkait status tanah yang disengketakan, dan penyelesaian sengketa diharapkan dapat dilakukan melalui musyawarah, meskipun belum ada keputusan karena kedua pihak merasa dirugikan.⁶ Perbedaan paling mendasar pada objek penelitian, dimana penulis lebih menitikberatkan pada perjanjian tukar guling tanah sementara Dara Nazila meneliti mengenai penyelesaian sengketa *ruislag*. Selain itu, pada sub-kajian skripsi Dara Nazila membahas kepastian hukum atas tanah dan sengketa tanah sementara penulis membahas pertimbangan hukum hakim sudah sesuai apa belum.

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Tukar-Menukar (barter) Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal)” ditulis oleh Muhammad Maulana Zidqi. Hasil penelitian yang diperoleh ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan tukar menukar di Desa Pesayangan dengan mengharuskan tanah yang belum bersertifikat dilakukan terlebih dahulu pendaftaran di BPN. Setelah itu, proses tukar menukar di depan PPAT untuk dapat dibuat suatu bukti Akta Tukar Menukar tanah, yang menjadikan tukar menukar tanah ini memiliki keabsahan di dalam pengadilan.⁷ Perbedaan paling mendasar terdapat pada keabsahan perjanjian yang dilakukan, dimana penulis perjanjian yang dilakukan secara lisan sementara Muhammad

⁶ Dara Nazila, “Penyelesaian Sengketa Ruislag Pengadaan Tanah Milik Negara Untuk Badan (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Aceh Dengan PT. Aceh Media Grafika)”, Skripsi Universitas Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta (2021).

⁷ Muhammad Maulana Zidqi, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Tukar-Menukar (Barter) Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal)”, Skripsi Universitas Islam Sultan Agung (2022).

Maulana Zidqi secara tertulis dan tanah belum bersertifikat. Selain itu, pada sub kajian Muhammad Maulana Zidqi membahas masalah yang timbul dan penyelesaian dari perjanjian tukar menukar tanah yang belum bersertifikat sementara penulis membahas mengenai keabsahan perjanjian tukar guling tanah secara lisan.

Tesis yang berjudul “Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak Atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/PN.DPK)” ditulis oleh Steven Wongso. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertukaran hak atas tanah dianggap sah jika perjanjian memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara dan syarat pemindahan hak, maka perjanjian pada putusan pengadilan tersebut tidak sah karena tidak memenuhi prinsip tunai, jelas, dan riil. Perbedaan paling mendasar terdapat pada fokus penelitian dimana Steven Wongso lebih fokus pada sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak sementara penulis fokus pada keabsahan perjanjian yang dilakukan secara lisan.⁸ Selain itu, pada sub kajian Steven Wongso membahas analisis terhadap keabsahan tukar menukar secara lisan sementara penulis membahas pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori ini menekankan keterkaitan antara hukum dan moral sehingga hukum berfungsi untuk melindungi serta memastikan hak tiap individu.⁹

⁸ Steven Wongso, “Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak Atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/PN.DPK)”, Tesis Universitas Indonesia (2020).

⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 54.

Perlindungan ini berbentuk preventif yang bertujuan mencegah pelanggaran melalui aturan hukum dan represif yang memberikan sanksi setelah pelanggaran atau sengketa terjadi.¹⁰ Teori ini dalam penelitian digunakan sebagai sarana analisis untuk menilai para pihak telah mendapatkan perlindungan hukum atau belum dari segi *preventif* maupun *represif*.

2. Teori Perjanjian

KUHPerdata dalam buku ketiga mengatur berkaitan dengan perikatan. Perjanjian merupakan salah satu bentuk perikatan orang perorangan atau lebih terhadap lainnya.¹¹ Subekti berpendapat bahwa perjanjian dapat berbentuk lisan maupun tulisan.¹² Suatu perjanjian sebelum terbentuk perlu memperhatikan kesepakatan, kecakapan hukum, objek perjanjian, dan kausa halal sesuai Pasal 1320 KUHPerdata. Teori ini dalam penelitian digunakan sebagai sarana analisis untuk menilai perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi ketentuan yang berlaku dalam hukum perjanjian, seperti halnya syarat sah suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian.

3. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, suatu entitas abstrak yang menurut filsuf hukum alam sebagai “*the search for justive*” sehingga menjadi mahkota hukum.¹³ Para filsuf memiliki pandangan tersendiri terhadap

¹⁰ Muchsin, “Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia”, Tesis Universitas Sebelas Maret (2003), hlm. 20.

¹¹ Salim.H.S., Hukum Kontrak (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 25.

¹² Nur Syarifah and Reghi Perdana, *Modul Hubungan Perikatan, Perjanjian, Dan Kontrak* (Jakarta: Universitas Terbuka, 2015), hlm. 4.

¹³ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis* (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004), hlm. 24.

keadilan menyangkut hak dan kewajiban. Aristoteles mengembangkan konsep keadilan dalam buku yang berjudul *nicomachean ethics*. Selain itu, ada filsuf John Rawls yang sama menggagas keadilan dalam buku *a theory of justice*. Keadilan ini menjadi nilai dasar yang harus terwujud dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

a. Menurut Aristoteles

Aristoteles menerangkan dalam bukunya *nicomachean ethics*, adil atau tidak adil harus memperhatikan tiga hal. Pertama, apa pertimbangan dalam melakukan suatu hal. Kedua, adil itu artinya apa, dan terakhir jalan tengah diantara suatu yang ekstrim.¹⁴ Keadilan ini dipandang sebagai pemberian hak tapi bukan penyamarataan sehingga dalam konteks filsafat hukum, keadilan dapat diterapkan hanya karena hukum.¹⁵ Aristoteles menekankan bahwa ketaatan pada hukum merupakan keadilan sehingga membagi keadilan menjadi dua, yakni keadilan korektif/komutatif dan keadilan distributif.¹⁶

Keadilan komutatif menurut Aristoteles adalah penentuan hak secara adil antara individu-individu yang setara, baik dalam konteks individu fisik maupun entitas non-fisik. Objek dari keadilan komutatif mencakup hak milik seseorang yang sejak awal menjadi miliknya dan harus tetap dihormati dalam proses tersebut. Hak ini mencakup berbagai bentuk, mulai dari kepentingan fisik dan moral, hubungan

¹⁴ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, Trans. W. D. Ross (Kitchener : Batoche Books, 1999), hlm. 71.

¹⁵ L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm. 11-12.

¹⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan Dan Memahami Hukum* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2010), hlm. 64-65.

interpersonal, hingga kualitas dalam aspek keluarga maupun ekonomi. Termasuk di dalamnya hasil kerja fisik maupun intelektual, serta hak atas sesuatu yang awalnya belum dimiliki tetapi kemudian diperoleh secara sah. Semua ini menciptakan kewajiban bagi pihak lain untuk menghormati hak tersebut, termasuk memberikan kompensasi atau ganti rugi jika hak tersebut dirugikan, dirusak, atau dibuat tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.¹⁷

Keadilan distributif berfokus pada pembagian kekayaan, penghargaan, dan sumber daya lain yang tersedia dalam masyarakat secara adil. Penekanan distribusi ini berdasarkan perhitungan matematis dan nilai-nilai yang diakui di dalam masyarakat sehingga mencerminkan manfaat barang atau sumber daya tersebut bagi komunitas. Keadilan distributif umumnya mengatur hubungan antara negara dan warga negara, khususnya dalam hal pemberian hak-hak yang menjadi kewajiban negara untuk dipenuhi agar tercipta kondisi mendekati keadilan sosial, di mana hak-hak individu terpenuhi tanpa menimbulkan ketimpangan atau merugikan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.¹⁸

Menurut Aristoteles, kehidupan bernegara harus diarahkan pada kebaikan melalui keadilan dan kebenaran berdasar prinsip keseimbangan atau proporsi. Penekanan Aristoteles terhadap

¹⁷ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum...*, hlm. 25.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 25

keseimbangan dalam teori keadilannya terlihat dari gagasannya bahwa kesetaraan hak harus diberikan kepada mereka yang berada dalam kondisi setara. Hal ini berarti bahwa, meskipun keadilan sering kali diidentikkan dengan kesetaraan hak, ada kalanya keadilan justru mengharuskan perbedaan dalam pemberian hak.¹⁹

b. Menurut John Rawls

John Rawls dalam bukunya *a theory of justice* mendefinisikan keadilan sebagai kebajikan pertama dari institusi sosial, layaknya kebenaran dalam sistem berpikir.²⁰ Selain itu, John Rawls membagi prinsip keadilan menjadi dua bagian utama. Prinsip pertama menekankan bahwa setiap individu memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar yang seluas-luasnya, dengan syarat kebebasan tersebut tidak mengurangi hak kebebasan orang lain. Prinsip kedua berkaitan dengan pengaturan kesenjangan sosial dan ekonomi, yang harus diatur sedemikian rupa sehingga memberikan manfaat terbesar bagi individu-individu yang berada pada posisi paling tidak menguntungkan dalam masyarakat (*difference principle*). Selain itu, prinsip ini memastikan bahwa semua posisi dan jabatan tersedia secara terbuka untuk semua orang dengan kesempatan yang setara dalam meraihnya.²¹

Teori ini dalam penelitian digunakan sebagai sarana analisis untuk menilai para pihak telah mendapatkan suatu keadilan atau belum serta

¹⁹ J.H. Rapar, *Filsafat Politik Plato* (Jakarta: Rajawali, 1991), hlm. 82.

²⁰ Jhon Rawls, *A Theory Of Justice* (Cambridge: Harvard University Press, 1971), hlm. 3.

²¹ John Rawls, *Justice as Fairness: A Restatement*, ed. Erin Kelly (Cambridge: Harvard University Press, 2001), hlm. 10-11.

menilai majelis hakim dalam memutus perkara sudah mencapai suatu keadilan. Penelitian ini menekankan pada teori keadilan yang dipelopori oleh Aristoteles utamanya keadilan komutatif.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah upaya pengolahan data berdasarkan pendekatan ilmiah yang mendalam, guna menemukan solusi untuk permasalahan hukum tersebut. Penggunaan metode penelitian ini akan menghasilkan sesuatu yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.²²

1. Jenis Penelitian

Penelitian yuridis normatif berawal dari adanya permasalahan hukum terhadap kaidah atau asas hukum yang menjadi pedoman berperilaku sehingga mendapatkan jawaban terhadap permasalahan hukum.²³ Penelitian ini mengolah data sekunder dari berbagai bahan hukum seperti teori, konsep, dan peraturan hukum yang dapat menunjang pokok bahasan.²⁴

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif sehingga menjelaskan suatu gejala atau fakta pada realitanya (*das sein*) yang nantinya dianalisis dengan cara

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-17. (Jakarta: Prenanda Media, 2022), hlm. 181.

²³ Farida, Nur dkk. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Penggunaan Antigen Bekas Pada Alat Tes Covid-19. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2022, 11.1, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v11i1.2690>.

²⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 126.

mendeskripsikan, menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis fakta-fakta yang ada guna mencari makna yang ideal (*das solen*). Penulis dalam penelitian ini mendeskripsikan tentang putusan perjanjian tukar guling tanah perseorangan secara lisan yang dikaitkan dengan hukum perjanjian dan hukum agraria.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan *statute approach* atau lebih dikenal dengan Yuridis Normatif yaitu suatu pendekatan dengan cara melakukan pengkajian terhadap putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵ Pendekatan ini dipilih untuk melihat sejauh mana kekuatan dan pelaksanaan perjanjian tukar guling tanah secara lisan dan apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam menyelesaikan tukar guling tanah milik perseorangan.

4. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan.

²⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 67.

5) Putusan Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah materi yang memiliki keterkaitan erat dengan bahan hukum primer dan berperan dalam menjelaskan, menganalisis, serta membantu pemahaman terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini mencakup putusan pengadilan, undang-undang, hasil penelitian, dan karya ilmiah yang disusun oleh pakar hukum. Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku hukum, artikel jurnal, skripsi hukum, serta pandangan dari ahli yang relevan dengan topik penelitian yang sedang dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber yang berperan melengkapi informasi dari bahan hukum primer dan sekunder.

Sumber ini meliputi kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang memberikan penjelasan tambahan serta konteks yang lebih luas terkait konsep-konsep hukum yang dibahas.

5. Teknik Pengumpulan dan Analisis Data

Penulis mengumpulkan bahan hukum sekunder seperti putusan pengadilan yang relevan serta pendapat ahli yang diperoleh melalui berbagai tulisan formal maupun dokumen resmi. Sumber-sumber ini digunakan sebagai dasar teoritis dan alat analisis dalam penelitian ini.

Selanjutnya, penulis menganalisis data yang terkumpul menggunakan metode kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan. Proses ini dilakukan dengan menyaring data yang paling relevan dengan permasalahan yang dibahas sehingga mampu memberikan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

G. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini penulis susun dengan menjabarkan masalah dalam lima bab sehingga mempermudah pembaca memahami alur penulisan dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab ini membahas latar belakang masalah, alasan pemilihan topik, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, serta sistematika penulisan. Selain itu, metode penelitian dijelaskan secara rinci mengenai objek dan metode yang digunakan.

Bab II Tinjauan tentang Perjanjian dan Perjanjian Tukar Guling Serta Perjanjian Tukar Guling secara Lisan

Bab ini berisi mengenai teori-teori yang menjadi pisau analisis rumusan masalah yang peneliti ajukan, yakni berkaitan dengan teori perlindungan hukum, teori keadilan dan teori perjanjian, dan pengertian tukar guling tanah.

Bab III Gambaran Umum Tukar Guling Tanah dalam Putusan Nomor 241/Pdt.G.2016/PN.Smn

Bab ini berisi kasus posisi tukar guling tanah dan pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn. mengenai alasan gugatan untuk membayar ganti rugi atas tukar guling tanah perseorangan secara lisan yang terjadi di Pengadilan Negeri Sleman.

Bab IV Perjanjian Tukar Guling Tanah Secara Lisan dalam Putusan Nomor 241/Pdt.G.2016/PN.Smn

Bab ini berisi analisis mengenai keabsahan perjanjian tukar guling tanah perseorangan yang dilakukan secara lisan dalam perkara Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn. serta akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan pengadilan tersebut.

Bab V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 241/Pdt.G/2016/PN.Smn menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan prinsip keadilan komutatif. Hal tersebut dapat terlihat dari adanya hukuman bagi Penggugat untuk membayar selisih nilai tanah dan biaya renovasi yang bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda*. Penambahan kewajiban di luar kesepakatan awal justru mengabaikan keseimbangan hak dan kewajiban yang diatur dalam prinsip keadilan komutatif. Selain itu, dari perspektif yuridis Pasal 1338 dan 1320 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Perjanjian tukar guling tanah antara para pihak, meskipun dibuat secara lisan tetap memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak sehingga kedua belah pihak harus menghormati dan melaksanakan kesepakatan awal. Oleh karena itu, putusan ini belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan yang adil dan setara bagi kedua pihak.
2. Perjanjian tukar guling secara lisan sah apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan terpenuhinya syarat pemindahan hak atas tanah berdasarkan Hukum Agraria yang terdiri dari syarat materil dan syarat formil. Akan tetapi, berdasarkan yurisprudensi dan doktrin menyatakan bahwa pembuatan akta tukar menukar yang merupakan syarat formil bukanlah keharusan dalam hal tukar menukar dan tidak membuat perjanjian tersebut batal. Selain itu, terkait peralihan hak atas tanah para pihak yang mana tidak dapat dilakukan apabila tidak ada akta tukar menukar dari PPAT dapat digantikan dengan adanya putusan pengadilan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997 karena putusan pengadilan memiliki kekuatan yang sama dengan akta PPAT.

B. Saran

1. Hakim dalam memeriksa, memutus, dan mengadili suatu perkara seharusnya lebih komprehensif dan mempertimbangkan kepentingan-kepentingan para pihak berdasarkan dalil di persidangan maupun alat bukti yang diajukan agar terciptanya putusan yang berkeadilan.
2. Pemerintah atau PPAT sebaiknya sering melakukan sosialisasi terkait peralihan hak atas tanah terutama kepada masyarakat di daerah terpencil yang minim akses informasi agar meminimalisir terjadinya ketidak tahuan akan hukum dan mekanisme pendaftaran tanah.
3. Bagi masyarakat terutama para pihak yang akan melakukan tukar menukar/ tukar guling tanah seharusnya memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Para pihak ketika melakukan tukar menukar/ tukar guling tanah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti adanya pembuatan akta tukar menukar oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang mengakibatkan penyelesaian yang mudah ketika mendapat suatu hal yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan

Kehakiman

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah

Pengadilan Negeri Sleman Putusan No. 241/Pdt.G/2016/PN.Smn.

Sumber Buku/Artikel Jurnal

Adiwinata, S. *Penuntun Hukum Agraria I*. Bandung: Pasundan Law Faculty Press, 1997.

Alfitra. *Hukum Perbuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata Dan Korupsi Di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2011.

Algra, N.E.. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Bina Cipta, 1983.

Anshoruddin. *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam Dan Hukum Positif*. Surabaya: Pustaka Pelajar, 2004.

Aribowo, Agustiro Nugroho. "KEPASTIAN HUKUM PENGIKATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DI HADAPAN NOTARIS TANPA DIHADIRI PARA SAKSI." *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* Vol 11 No. 1 (2020).

Aristoteles. *Nicomachean Ethics*, Trans. W. D. Ross . Kitchener : Batoche Books, 1999.

- Apeldoorn, L. J. Van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.
- Arto, Mukti. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Aula, Indi Milatul. “Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan Dan Perbandingan Di Negara-Negara Civil Law).” *Lex Patrimonium* Vol 2 No 2 (2023).
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 2001.
- Budiman, Haris. “Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.” *Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* Vol. 14 No. 2 (2023).
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- C,Diana Trantri. *Hukum Kontrak*. Yogyakarta: Mandar Maju, 2006.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Farida, Nur dkk. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Penggunaan Antigen Bekas Pada Alat Tes Covid-19*. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2022, 11.1, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v11i1.2690>.
- Friedrich, Carl Joachim. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004.
- Gomulja, Irwan dan Habib Adjie, *Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling*. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2020, 9.1: 30-40, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v9i1.2093>.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1992.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hartanto, Andy. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laks Bang Justitia, 2014.

- . *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laks Bang Justitia, 2015.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakart: Sinar Grafika, 1990.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* . Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Koloay, Renny N.S. “DAMPAK POSITIF DAN NEGATIF DALAM TUKAR GULING BARANG MILIK NEGARA.” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 3:9 (2016).
- Komariah. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press, 2005.
- Luqyana, Ghina Angga. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Surat Keterangan Ganti Rugi Terkait Di Atasnya Telah Terbit Sertipikat Atas Nama Orang Lain.” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* Vol. 2 No. 9 (2023).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. Ke-17. Jakarta: Prenanda Media, 2022.
- Medahalyusa, Jeanette Agire. “Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan.” *NOTARIUS* Vol. 16 No 2 (2023).
- Meliala, Qiram Syamsudin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- . *Mengenai Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1995.
- . *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Muchsin. “Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia.” Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Bushar. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Cet. 5. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Napitupulu, Diana R. W. *PENDAFTARAN TANAH (PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH DAN PERALIHANNYA)*. Jakarta: UKI PRESS, 2022.

- Nazila, Dara. “Penyelesaian Sengketa Ruislag Pengadaan Tanah Milik Negara Untuk Badan (Studi Kasus Tukar Guling Tanah Milik Pemerintah Kota Banda Ace Dengan PT. Aceh Media Grafika).” Skripsi Universitas Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021.
- Nurhidayati, Siti. “Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil (Studi Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017).” *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* Vol. 1 No. 2 (2020).
- Notohamidjojo, O. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media, 2011.
- Parlindungan, AP. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandarmaju, 1994.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 4. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- . *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 4. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2014.
- Rapar, J.H. *Filsafat Politik Plato*. Jakarta: Rajawali, 1991.
- Rawls, John. *A Theory Of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, 1971.
- . *Justice as Fairness: A Restatement*. Edited by Erin Kelly. Cambridge: Harvard University Press, 2001.
- Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan Dan Memahami Hukum*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2010.
- S, Salim.H. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- . *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- . *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Sahirah, Farah. “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 3.Pdt.G/2021/PN Tentang Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah.” *Jurnal Private Law* Vol. 3 No.2 (2023).

- Sakti, Socha Tcefortin Indera. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH LETTER C DI BAWAH TANGAN." *Jurnal Privat Law* VIII No. 1 (2020).
- Saragih, Djaren. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Tarsito, 1996.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Cira Aditya, 2006.
- . *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 2009.
- Shidarta, Jan Michiel Otto. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT Revika Aditama, 2006.
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Soroinda, Disriani Latifah. "KEKUATAN PEMBUKTIAN ALAT BUKTI ELEKTRONIK DALAM HUKUM ACARA PERDATA." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Vol. 52 No. 2 (2022).
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1975.
- . *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 1990.
- . *Perjanjian*. Cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Sudiyat, Iman. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Syafe'I, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2001.
- Syarifah, Nur dan Reghi Perdana. *Modul Hubungan Perikatan, Perjanjian, Dan Kontrak*. Jakarta: Universitas Terbuka, 2015.
- T, Satya Eka S. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum." Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- Tiodor, Patricia Caroline. "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan." *Jurnal Krisna Law* Vol 5 No.1 (2023).
- Wauran, Regina Veronika. "KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SECARA LISAN MENURUT KUHPERDATA PASAL 1338." *Lex Privatum* Vol. VIII No. 4 (2020).

- Wiranegara, I Made Adi. "Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Aka Tanah." *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 2:9 (2018).
- Wongso, Steven. "Keabsahan Tukar Menukar Dengan Objek Hak Atas Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 211/Pdt.G/2018/PN.DPK)." Universitas Indonesia, 2020.
- Zidqi, Muhammad Maulana. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Tukar-Menukar (Barter) Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal)." Universitas Islam Sultan Agung, 2022.