

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tukar menukar merupakan metode yang sangat efektif dan menguntungkan pada zaman dahulu. Bukan hanya merupakan alternatif untuk transaksi biasa, namun sebagai sarana untuk alat tukar menukar barang dan jasa. Sistem barter ini masih dipakai dalam kehidupan masyarakat dan masih melekat terutama pada masyarakat desa yang kental akan adat istiadat. Hanya saja, sering kali sulit untuk benar-benar memuaskan keinginan kedua belah pihak. Selain itu, barter hanya dapat dilakukan dengan orang yang dikenal.

Dengan semakin berkembangnya teknologi zaman sekarang sistem barter sudah semakin berkembang seiring perubahan zaman, dari yang tadinya barang dan jasa sekarang sudah berubah, walau tidak secara otentik dalam perubahannya. Namun sistem barter dalam fungsi dan perannya tetap sama, hanya saja yang dulunya barter untuk alat perdagangan namun sekarang tanah pun tidak luput dari sistem barter juga dengan akta tanah sebagai objek barangnya.

Tanah dinilai sebagai salah satu harta yang kekal sifatnya dan dapat diinvestasikan untuk kehidupan masa yang akan datang. Hal ini disebabkan karena keberadaan tanah itu sendiri yang lebih jauh kekal dari umur manusia. Oleh karena hal-hal yang demikian itulah maka manusia menempatkan tanah

sebagai suatu hal yang selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dan juga menimbulkan upaya manusia untuk memastikan penguasaan tanahnya. Hal ini tentunya mudah untuk dimengerti karena sesungguhnya hampir setiap aspek kehidupan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan tanah.

Menyadari pentingnya fungsi tanah ini, maka bagi pemerintah tidak ada alternatif lain kecuali meningkatkan pengolahan, pengaturan dan pengurusan pertanahan yang menjadi sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran yang sesuai dengan ketentuan Perundangan Pemerintahan yang berlaku.

Dalam memori penjelasan UUPA disebutkan bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar yang memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Perjanjian ini tidak menjelaskan secara khusus mengenai barter tanah dalam KUHPerdara hanya menjelaskan mengenai tukar menukar dalam pasal 1541 s/d 1546 hanya saja berkembang didalam masyarakat berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menganut asas *Pacta Sunt Servanda*, para pihak yang mengadakan perjanjian harus menepati janjinya dalam memenuhi prestasi yang tercantum dalam perjanjian.

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. Sebagaimana dapat dilihat berdasarkan

pada pengertian tukar menukar tersebut maka perjanjian tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian konsensual dalam arti bahwa perjanjian tersebut sudah jadi dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang-barang yang menjadi obyek perjanjiannya. Perjanjian tukar menukar dapat pula dilihat sebagai suatu perjanjian “*obligatoir*” seperti pada perjanjian jual beli, dalam arti bahwa perjanjian tersebut belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Perbuatan pemindahan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan hukum yang disebut “*levering*” atau penyerahan hak milik secara yuridis. Di dalam jual beli di dalam Burgelijk Wetboek dikenal mengenai tiga macam *levering* yaitu *levering* mengenai barang bergerak, barang tidak bergerak dan piutang atas nama. Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula menjadi obyek perjanjian tukar menukar.¹

Perjanjian jual beli adalah mengenai barang dengan uang, maka di dalam perjanjian tukar menukar ini adalah suatu transaksi mengenai barang dengan barang. Apabila dalam suatu masyarakat yang belum mengenal uang, tukar menukar itu merupakan transaksi utama, tetapi untuk masyarakat yang sudah mengenal uang sebagai sarana dan alat pembayaran tukar menukar itu sudah jarang dilakukan. Dalam perdagangan internasional perjanjian tukar menukar itu

¹ http://eprints.undip.ac.id/17417/1/FITHA_I_NACROSSHITA_MAHARANI.pdf, diakses Bulan Januari 2017.

masih banyak dilakukan, seperti juga di dalam negeri pada waktu nilai alat pembayaran mengalami kegoncangan besar. Untuk dapat melakukan perjanjian tukar menukar, masing-masing pihak harus pemilik dari barang yang dia janjikan untuk diserahkan dalam tukar menukar itu. Adapun syarat bahwa masing-masing harus pemilik barang itu, baru berlaku pada saat pihak yang bersangkutan menyerahkan barangnya atau tepatnya menyerahkan hak milik atas barangnya.

Bahwa pihak penjual disini dapat dikatakan sebagai pemberi barang dan pihak pembeli disini pun dapat dikatakan sebagai penerima karena ini bukan dikatakan perjanjian jual-beli tetapi melainkan perjanjian tukar-menukar maka barang-barang yang di perjanjikan bukan uang dengan barang melainkan barang dengan barang untuk menjadi objek tukar menukar.

Dalam hal ini dipertegas bahwa terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak yakni Ahmad selaku pemberi, awal mulanya Ahmad ingin menjual dan menawarkan kepada Ohim untuk membeli tanahnya di Ranca Buaya kabupaten Garut, alasannya di jual karena tanah yang dimilikinya jauh dengan rumahnya sekarang dan tidak ada yang mengelola dan memantaunya lagi pada saat Ahmad sudah pindah tempat kediaman sekarang, dan ahmad pun mencari ganti dari tanah yang di jualnya untuk membeli tanahnya lagi di sekitran rumah yang baru di tinggalinya sekarang, tanah yang di butuhkan Ahmad yakni tanah yang cocok untuk lahan pertanian karena masyarakat desa bertumpuh kepada hasil alam yang di kelolanya. Pada saat niatan tanah Ahmad akan di jual tidak sengaja bertemu

dengan Ohim yang lagi membutuhkan tanah di sekitar daerah rumah nya Ahmad terdahulu karena Ohim mempunyai rumah tinggal di daerah Bungbulang dan memiliki tanah di daerah Ranca Buaya kabupaten Garut dan kebetulan Ahmad sedang mencari tanah di sekitaran Ranca Buaya kabupaten Garut, karena mereka mempunyai keinginan yang sama untuk mencari tanah di masing-masing tempat tinggalnya maka terpikirlah oleh ohim untuk melakukan perjanjian tukar menukar atas tanah di miliki masing-masing pihak yang sedang membutuhkan satu sama lain tanah tersebut.²

Pada bulan April 2013 Ahmad dan Ohim bertemu untuk membicarakan mengenai perjanjian tukar menukar tanah yang di miliki keduanya, lalu kedua belah pihak membicara isi perjanjian agar menemukan kata sepakat dan di dampingi oleh 2 saksi yaitu satu dari pihak ahmad selaku pemberi dan yang satu lagi dari Ohim selaku penerima. Isi sebagian dari perjanjian yakni bahwa benar tanah yang di kelola atau yang sedang di garapnya milik pribadi bukan tanah orang lain di lampirkan dengan surat tanda bukti dari desa bahwa tanah itu benar-benar milik para pihak, tanah yang di kelola atau yang sedang di garap tidak terlibat masalah dengan siapapun dan tidak ada sengketa dengan pihak manapun apabila di lain hari ada yang mengklaim dari pihak keluarga tanah itu miliknya dapat di selesaikan secara kekeluargaan oleh pihak yang bersangkutan, tanah yang di kelola oleh kedua nya harus sama-sama produktif di dalam sektor

².wawancara dengan ohim selaku pembeli tanah dalam sistem barter, 15 Januari 2017.

pertanian dan apabila terjadi diluar yang di inginkan akibat ulahnya sendiri maka itu tanggung jawab pribadi tidak melibatkan yang lain, dan perjanjian lainnya yakni apabila adanya kelebihan tanah terpaut sedikit yang di miliki oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian tukar menukar tanah ini, maka lebihannya itu dapat di bayar dengan uang tunai ataupun dengan hasil panen sesuai dengan yang di perjanjikan oleh karena itu beberapa perjanjian yang di buat oleh Ahmad selaku pemberi dan Ohim selaku penerima menemukan kata sepakat. Dengan kata lain hak dan kewajiban para pihak berpindah alih kepada masing-masing yang bersangkutan untuk memenuhi prestasinya.

Pada bulan juni 2013 Ohim mulai merasakan dampak dari perjanjian tukar menukar tanah pertanian ini, tanah yang di garapnya sekarang menukan kendala akibat irigasi yang tidak lancar dan sebagian tanah yang di garapnya ada yang kekeringan, lantas Ohim pun mengecek irigasi dan sempat membetulkan tetapi sesudah di betulkan tetap akhirnya seperti itu lagi. Tanah yang di kelolanya sekarang banyak masalah yang timbul, lantas Ohim pun membicara ini kepada ahmad karena pada saat perjanjian awal Ahmad tidak membicarakan apapun tentang masalah di tanah milik terdahulu malah Ahmad berbicara tanah miliknya sangat cocok dan subur dipakai untuk lahan pertanian tetapi kenyataan tidak sesuai dengan apa yang di bicarakan, sesudah membicarakan itu Ahmad pun berjanji akan membetulkan apa yang menjadi masalah yang di derita oleh Ohim lantas Ohim pengiyahkan apa yang di janjkan oleh Ahmad tetapi pada saat masa

panen tiba tanah milik Ohim mengalami kegagalan panen akibat tidak sempurna pengairan dan di beberapa titik tidak bisa bercocok tanah yang menyebabkan Ohim pun sebagian mengalami gagal panen yang lumayan tak sedikit, dan Ahmad pun tidak ingin bertanggungjawab apa yang menimpa Ohim karena alasannya itu kesalahan pribadi, Ohim pun sempat geram karena Ahmad tidak ingin bertanggung jawab apa yang menimpa dirinya tetapi Ohim tidak memperpanjang masalah ataupun memperkeruh suasana karena Ahmad masih kerabat dekatnya.

Tiga bulan berlalu saat kejadian itu terjadi Ahmad mencari masalah kembali yang tidak membayarkan angsuran kelebihan ukuran tanah yang di miliki oleh Ohim karena dalam perjanjiannya apabila para pihak memiliki tanah tidak jauh dari yang di milikinya dengan lain, maka tanah kelebihan ukurannya itu dapat di bayar dengan uang ataupun dengan hasil pertanian dengan di bayar secara bersekala dan waktu pembayaran di tentukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian tukar-menukar tanah, waktu yang di berikar 9 bulan terhitung dari awal perjanjian dimulai atau alternatif lainnya dengan membayar tiga kali masa panen tiba. Ahmad membayar angsuran pertama dan kedua lancar tetapi saat pembayaran terakhir terjadi kemacetan tepatnya 9 bulan pelunasan Ahmad tidak membayar angsuran untuk terakhir kalinya itu, Ohim sempat memberi waktu lagi 2 bulan untuk pelunasan itu tetapi saad di berikan tambahan waktu dan diberi peringatan kepada Ahmad tetap saja Ahmad banyak berkelit untuk tidak memenuhi prestasi atau kewajiban Ahmad untuk membayar kepada Ohim atas

kelebihan ukuran tanah tersebut. maka oleh itu terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Ahmad selaku pemberi yang melanggar subyek dalam syarat sahnya perjanjian, pertama Ahmad tidak adanya itikad baik untuk melakukan perjanjian tukar menukar tanah ini yang menimbulkan dampak kerugian kepada orang lain, kedua tidak membayar sebagian kelebihan ukuran tanah yang di miliki oleh Ohim yang sudah ada di dalam perjanjian tukar-menukar yang telah di sepakati oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Maka dari itu akan di cari jalan solusi yang terbaik agar pihak yang merasa di rugikan mendapatkan haknya kembali dalam perjanjian yang telah di sepakati dan pihak yang tidak memenuhi atas prestasi yang di buatnya mendapat sanksi yang di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku .

Berdasarkan uraian latar belakang ini, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul :**”WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN TUKAR MENUKAR TANAH ANTARA AHMAD SELAKU PEMBERI DAN OHIM SELAKU PENERIMA DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KUHPERDATA”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi yang dilakukan pemberi terhadap penerima dalam perjanjian tukar menukar tanah dengan tanah ?
2. Bagaimana akibat hukum bagi pemberi yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar tanah dengan tanah dihubungkan dengan buku III KUHPerdara ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi terhadap penerima dalam perjanjian tukar-menukar tanah dengan tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar tanah dengan tanah antara pemberi dan penerima.
2. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis akibat hukum terhadap pemberi yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar tanah dengan tanah dihubungkan dengan buku III KUHPerdara.
3. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi terhadap penerima dalam perjanjian tukar menukar tanah dengan tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara tertulis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Kegunaan teoritis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, terutama dalam bagian Hukum perdata pada khususnya.
- b. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan referensi dan literatur kepustakaan hukum perdata tentang wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar tanah antara pemberi dengan penerima dihubungkan dengan KUHPerdata.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan, pedoman, atau landasan teori hukum terhadap penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

2. Kegunaan praktis

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir secara sistematis dan dinamis, serta meningkatkan kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang diperoleh dalam bangku kuliah.

- b. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum bagi setiap pihak yang terkait seperti pemerintah, praktisi hukum, akademisi, pemberi dan penerima dalam perjanjian tukar menukar tanah.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat umum, khususnya pihak-pihak yang mengadakan perjanjian dalam kegiatan tukar menukar tanah dengan menggunakan sistem barter agar lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian dengan sistem barter ini, karena untuk menghindari dari itikad tidak baik dari orang yang menyalagunakan perjanjian khususnya dalam sistem barter tanah, menjadikan evaluasi dalam setiap perjanjian tukar-menukar tanah dan meningkatkan pengawasan dari pemerintah dengan yang melakukan perjanjian tukar-menukar tanah yang menggunakan sistem barter tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan Negara yang berlandaskan Pancasila, sebagai pondasi yang kokoh dalam pembangunan Negara Republik Indonesia yang menjunjung akan rasa melindungi, memajukan kesejahteraan, mencerdaskan bangsa, hal ini untuk mewujudkan tujuan nasional untuk meliputi kehidupan masyarakat, Bangsa dan Negara. Sebagaimana terdapat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4 yang berbunyi :

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Amanat dalam alinea ke-4 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut merupakan konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah tidak hanya melaksanakan tugas pemerintah saja, melainkan juga kesejahteraan sosial, melalui pembangunan nasional, selain itu juga mengandung asas perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia untuk mencapai keadilan.

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan : “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan”. Asas kekeluargaan dengan prinsip perekonomian nasional dimaksudkan sebagai rambu-rambu yang sangat penting dalam upaya mewujudkan demokrasi di Indonesia.

Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan :
“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ini dimaksudkan untuk melengkapi “asas kekeluargaan” yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (1) dengan prinsip-prinsip kerbersamaan, efisien berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Asas Kekeluargaan dan prinsip perekonomian nasional di jadikan sebagai rambu-rambu yang sangat penting untuk mengujudkan demokrasi ekonomi di Indonesia. Hal ini di pandang sangat penting untuk menciptakan perekonomian yang mempunyai daya saing dalam pembangunan nasional yang di peruntukkan buat kepentingan rakyat Indonesia.

Untuk meningkatkan membangun perekonomian Indonesia dalam hal melaksanakan suatu perjanjian, dapat digunakan dalam jual beli yang akan menambah perekonomian Indonesia. jual-beli ini akan merubah perkonomian Indonesia dalam korelasinya jual-beli merupakan yang menjadi faktor utama dalam meningkatkan ekonomi Indonesia dengan adanya perjanjian, maka pihak-pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian.

Perjanjian dalam KUHPerdota dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPerdota, yang menyebutkan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Perbuatan yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdota hendak menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.³

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴ Selanjutnya menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.⁵ Perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang yang dinamakan perikatan. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah demikian, bahwa perikatan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. Dengan kata lain perjanjian sumber utama dari perikatan.⁶ Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya

³ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 7

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 1

⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, OP.Cit, hlm. 161

⁶ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.3.

dan kesediannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat⁷

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.⁸

Definisi menurut Soebekti ini mengandung dua segi yakni segi aktif (Hak) dan Pasif (Kewajiban). Dalam segi pasif (kewajiban) terdapat dua unsur, yaitu *schuld* dan *haftung*. *Schuld* menurut arti sesungguhnya (bangsa Jerman) adalah suatu hutang. Menurut ilmu pengetahuan hukum Jerman, *schuld* berarti suatu keharusan untuk melakukan prestasi,⁹ *Haftung* adalah penanggung jawaban secara yuridis atas “prestasi” seperti yang di katakan sebelumnya hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan yaitu perikatan yang lahir dari Undang-Undang.

Menurut ketentuan Pasal 1233 BW perikatan bersumber dari perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur dalam titel II

⁷ *Ibid*, hlm. 136.

⁸ R.Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra Abardin, Bandung, hlm 2.

⁹ *Ibid*, hlm.139.

(Pasal 1313 s.d. 1351) dan titel V s.d. XVIII (Pasal 1457 s.d. 1864) Buku III BW.¹⁰

Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang menurut Pasal 1352 BW di bedakan atas perikatan yang lahir dari Undang-Undang saja (*uit de wet allen*) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia (*uit de wet door's mensen toedoen*), kemudian perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia menurut Pasal 1353 BW dibedakan lagi atas perbuatan yang sesuai dengan hukum (*rechtmatige*) dan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige*).¹¹

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.¹²

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disyaratkan bahwa suatu perjanjian sah apabila memenuhi syarat;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

¹⁰ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2010, hlm.201.

¹¹ *Ibid*, hlm.201.

¹² Subekti, *Op.cit*, hlm.3.

2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹³

Apabila syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun sesuai dengan Pasal 1454 KUHPerdara. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat.

Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak

¹³ Subekti, , *Op.cit*, hlm. 17

dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.¹⁴

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Menurut ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara tersebut, secara *a contrario*, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yang berbunyi : “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Walaupun dikatakan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian itu batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan karena kesepakatannya terjadi karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.¹⁵

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan

¹⁴ H. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 205

¹⁵ Ahmad Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, 2008, hlm. 69.

tertentu.¹⁶ Seseorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak/perbuatan hukum jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh dibawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan atau pemboros. Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dalam Pasal 1330 KUHPdata disebutkan sebagai berikut:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
- c. Perempuan yang telah kawin.¹⁷

Dengan lahirnya SEMA No. 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, maka poin c sudah tidak berlaku lagi.

KUHPdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Ini mempertegas tentang apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” sebagai syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yakni barang yang sudah ditentukan

¹⁶ Ibid 208

¹⁷ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 12

minimal sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang yang baru dapat ditentukan atau dihitung kemudian, walaupun pada saat perjanjian dibuat belum ditentukan.¹⁸

Mengenai sebab yang halal, dimana kalau suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1335 KUHPerdara : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dari pasal tersebut, dijelaskan bahwa yang disebut sebab yang halal adalah; bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu dan bukan sebab yang terlarang.¹⁹

Serta Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Akibat dari suatu perjanjian ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan :

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

¹⁸ Ibid, hlm. 76

¹⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 161

- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Perjanjian mengikat para pihak atau disebut juga asas *pacta sun servanda* yang pada perkembangannya diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya, sedangkan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja dan perjanjian memiliki asas kebebasan berkontrak, kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat persetujuan harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Ayat (2) pasal di atas merupakan kelanjutan dari ayat (1), karena jika persetujuan dapat dibatalkan secara sepihak, berarti persetujuan tidak mengikat. Perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain.

Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.²⁰ Perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik. Adapun

²⁰ Ahmad Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, 2008, hlm.78.

yang dimaksud dengan itu adalah menjelaskan perjanjian menurut kepatutan dan keadilan.²¹

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dibuat dalam bentuk akta.

Bentuk akta dibagi dalam 2 macam bentuk yaitu :

1. Akta Otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dalam hal suatu perjanjian, apa yang diperjanjikan, dinyatakan dalam akta otentik itu adalah benar-benar dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas para pihak yang hadir, dan tempat dibuat akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materiil isi atau substansi akta adalah benar.
2. Akta di bawah tangan. Adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Akta di bawah tangan dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang

²¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1978, hlm 6

sempurna sama halnya dengan akta otentik yaitu apabila dilakukan legalisasi oleh Notaris (*waarmerking*).²²

Jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Dia alpa atau lalai atau ingkar janji. Atau juga dia melanggar perjanjian, bila dia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Wanprestasi dapat berupa empat macam yaitu :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²³

Beberapa hal yang dapat dituntut pada pihak yang melakukan wanprestasi dalam Pasal 1267 KUHPerdara yaitu :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

²² Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, CV Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 62

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta 2008, hlm. 45.

Pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain diberikan pilihan dua kemungkinan agar dia tidak dirugikan, yaitu :

- a. meminta pemenuhan prestasi;
- b. ganti rugi;
- c. memenuhi prestasi tentang ganti rugi;
- d. menuntut pembatalan perjanjian;
- e. menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Pilihan tersebut dapat disertai ganti kerugian (biaya, rugi dan bunga) kalau ada alasan untuk itu, artinya pihak yang menuntut ini tidak harus menuntut ganti kerugian.²⁴

Penentuan mulainya perhitungan pembayaran ganti kerugian itu tergantung dari ada tidaknya jangka waktu yang dijadikan patokan untuk kelalaian salah satu pihak. Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Berdasarkan Pasal ini, ada dua cara penentuan titik awal perhitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut.

²⁴Ahmad Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, 2008, hlm. 30

- a. jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya,
- b. jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.²⁵

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁶ Perjanjian tukar-menukar adalah "Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai suatu ganti barang lainnya." (Pasal 1451 KUH Perdata) dalam hal ini tidak di atur secara khusus mengenai perjanjian tukar menukar tanah hanya saja tanah disini sebagai objek dalam perjanjian antara pemberi dan penerima untuk melakukan perjanjian tukar menukar tanah.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada siapa saja untuk mengadakan perjanjian. Hal ini tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato tentang kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan mengadakan perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan

²⁵ Ahmad Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, 2008, hlm. 12

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 1.

kesusilaan. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum.²⁷

Ketentuan tentang tukar – menukar dalam KUH perdata diatur pada bab ke enam, dari Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546. Ketentuan tersebut sangat singkat karena hanya terdiri dari enam Pasal, akan tetapi walaupun hanya terdiri dari enam pasal, ketentuan tersebut sangat luas karena Pasal 1546 KUH perdata mengatakan bahwa aturan – aturan tentang persetujuan jual – beli berlaku terhadap persetujuan tukar menukar.

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*).

Tukar-menukar dijabarkan dalam 6 Pasal saja, dari Pasal-Pasal ini, pasal 1541 memuat pengertian tukar-menukar, sedangkan Pasal-Pasal 1542 dan 1546 menegaskan, segala peraturan jual-beli berlaku juga pada perjanjian tukar-menukar. Dan dari Pasal-Pasal 1543,1544, dan 1545 merupakan peraturan

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.88.

tersendiri mengenai tukar-menukar. Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok persetujuan tukar-menukar, jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian dia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka dia tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan barang yang telah dia janjikan dari pihaknya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya.

Barang siapa karena suatu tuntutan hak melalui hukum (*Uitwinning*) terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam suatu tukar-menukar, dapat memilih akan menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga dari pihak lawannya, atau akan menuntut pengembalian barang yang telah dia berikan. Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur, dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah dia berikan dalam tukar-menukar. Untuk lain-lainnya, aturan-aturan tentang persetujuan jual-beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar.

Unsur-unsur yang tercantum dalam di atas adalah:

- a. adanya subjek hukum,
- b. adanya kesepakatan subjek hukum,
- c. adanya objek, yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, dan

d. masing-masing subjek hukum menerima barang yang menjadi objek tukar- menukar

Pasal 1542 KUHPerdato sebagai berikut “Segala apa yang dapat dijual, dapat pula menjadi bahan tukar menukar”, yang dimaksud dengan apa yang dapat dijual dalam hal ini adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan, ketentuan ini adalah sesuai dengan Pasal 1332 KUHPerdato yang menyatakan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan sajalah yang dapat menjadi obyek persetujuan, maka dari itu tanah sebagai objek yang dapat diperdagangan dari apa yang di perjanjian dalam hal perjanjian tukar-menukar tanah ini.

Pelaksanaan dari perjanjian akan menimbulkan akibat hukum bagi setiap pihak yang melaksanakannya. Dalam hal ini, KUHPerdato mengatur mengenai para pihak yang bertanggungjawab atas akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian tukar-menukar tanah ini, diatur dalam Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdato, menyatakan sebagai berikut :

“Dalam hal timbulnya suatu perikatan untuk tukar menukar suatu barang tertentu yang telah disepakati untuk ditukar musnah dengan tidak dikehendaki pemiliknya, perjanjian adalah menjadi gugur dan barang siapa dari kedua belah pihak telah memenuhi prestasinya, dapatlah ia menuntut kembali barang yang telah diberikannya dalam tukar-menukar”.

Dalam setiap perjanjian yang dibuat tidak menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi. Pada praktik sistem bareter berupa perjanjian tukar-

menukar tanah, hak-hak pembeli disini kadang suka di salah gunakan oleh orang-orang yang tidak bertanggungjawab untuk kepentingannya pribadi dan menimbulkan kerugian buat orang lain. Ketidak jujuran penjual yang menyebabkan wanprestasi terjadi dalam perjanjian tukar-menukar tanah ini.

Berdasarkan tindakan wanprestasi tersebut dapat disimpulkan bahwa harus ada tindakan untuk melindungi yang menggunakan tukar menukar karena hal ini sering terjadi di masyarakat yang masih menganut sistem kepercayaan kepada orang lain tanpa perjanjian tertulis sekalipun, oleh karena itu dalam hal ini dapat di peroleh manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat, kususnya para pihak yang menggunakan sistem barter tanah.

Mekanisme penyelesaian sengketa dalam sistem barter ini dapat dilakukan melalui gugatan perdata yang menimbulkan kerugian baginya maupun penyelesaian melalui arbitrase atau lembaga penyelesaian sengketa alternatif lainnya yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode Deskriptif Analitis, yaitu suatu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah, mengolah data, menganalisis, meneliti, dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan

memberi saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat di pahami.²⁸

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang akan di gunakan untuk penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan judul dan identifikasi masalah, penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut pemasalahan dalam uraian diatas secara sistematis, lengkap dan logis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh²⁹, yaitu tentang Wanprestasi dalam Sistem Barter Tanah antara Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Tukar-Menekar Tanah Dihubungkan dengan Buku III KUHPdata.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang akan digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, sebagai konsekuensi

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1994, hlm.78

²⁹ Moch. Nazir, Ph.D, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 55.

pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).³⁰

Metode Pendekatan merupakan prosedur penelitian logika keilmuan hukum, maksudnya suatu prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.³¹ Data yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.
- b. Data primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.³²

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan beberapa tahap yang meliputi :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

³⁰ Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm. 295.

³¹ Ibid, hlm. 57.

³² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1994, hlm.10.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu :³³

Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, ³⁴ terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria ;
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer,³⁵ berupa buku-buku yang memiliki kolerasi dengan penulisan skripsi ini.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³⁶

³³ Ibid, hlm. 12.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "suatu tinjauan singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 11.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1994, hlm.12.

³⁶ Ibid, hlm. 13

Bahan hukum tersier dalam penulisan makalah ini meliputi kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia ;

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakan observasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkan peraturan yang berlaku.³⁷ Yang mana hanya sebagai data penunjang saja.

4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari :

- a. Studi dokumen, yaitu data yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berwujud data yang dipenuhi melalui bahan-bahan kepustakaan.³⁸ Penulis melakukan penelitian terhadap dokumen yang berhubungan dengan wanprestasi dalam perjanjian tukar-menukar tanah.
- b. Wawancara yaitu mendapatkan data secara langsung dari responden sesuai dengan judul skripsi atau sesuai dengan identifikasi masalah yang dirumuskan. Adapun Teknik pengumpulan data melalui wawancara menurut Ronny Hanitijo Soemitro yaitu :

³⁷ Ibid, hlm. 52.

³⁸ Ibid, hlm. 52.

Proses tanya jawab secara lisan di mana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda, satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut intervier.³⁹

5. Alat Pengumpul Data

- a. Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa inventarisasi bahan-bahan hukum (bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier) dan catatan- catatan.
- b. Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *Handphone, Camera, Flashdisk*, dll.

6. Analisis Data

Sesuai dengan metode yang diterapkan maka data yang diperoleh untuk keperluan penelitian ini dianalisis secara Yuridis-Kualitatif, yaitu penggunaan statistik untuk menyelesaikan masalah-masalah hukum, cara penggunaan metode pengambil keputusan hukum⁴⁰, suatu cara penelitian yang menghasilkan data Deskriptif-Analistis, yaitu apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perlakunya nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.⁴¹

³⁹ Ibid, hlm. 71-73

⁴⁰ ⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1994, hlm.138.

⁴¹ Ibid, hlm. 98

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penyusunan skripsi ini dilakukan di tempat-tempat yang memiliki kolerasi dengan masalah yang diangkat.

Lokasi penelitian meliputi :

a. Perpustakaan

- 1). Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Telp. (022) 4262226-4217343 Fax. (022) 4217340 Bandung – 40261.
- 2). Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipatiukur Nomor 35 Bandung.

b. Instansi

- 1). Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Garut.
- 2). Kantor Desa Cisela Kabupaten Garut.