

BAB III

PELAKSANAAN PERJANJIAN TUKAR-MENUKAR TANAH DENGAN TANAH ANTARA PEMBERI DAN PENERIMA

A. Gambaran mengenai Pelaksanaan Perjanjian Tukar-Menukar Tanah dengan Tanah

Perjanjian tukar menukar merupakan suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang lain, perjanjian tukar menukar sama halnya dengan perjanjian jual beli tetapi perbedaannya pada tukar-menukar kedua belah pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pada jual beli pihak yang satu menyerahkan barang dan pihak satunya lagi menyerahkan uang sebagaimana untuk alat dalam melakukan perjanjian.

Subjek hukum dalam perjanjian tukar menukar adalah pihak pertama dan pihak kedua sedangkan yang dapat menjadi objek tukar menukar adalah semua barang. Baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak dengan syarat barang yang menjadi objek tukar menukar tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yang menjadi syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian ialah suatu hal tertentu atau obyek tertentu tersebut sebagai salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian maka sudah barang tentu

bahwa setiap perjanjian tukar-menukar haruslah mempunyai sesuatu yang menjadi obyek perjanjiannya.

Pelaksanaan berawal dari Ahmad ingin menjual tanahnya di daerah Bungbulang kabuapten Garut, alasan tanah itu di jual karena Ahmad akan pindah ke daerah Ranca Buaya kabupaten Garut, dengan alasan ini lah tanah itu tidak ada yang mengelola nya lagi ketika Ahmad pindah ke daerah Ranca Buaya yang akan di tinggalnya sekarang. Tanah yang ingin di jualnya itu tanah pertanian miliknya sendiri, kepemilikan tanah yang di punyai oleh Ahmad seluas 15.450m² kurang lebih 1.5 haktare dengan keterangan bahwa tanah itu milik sendiri tercantum pada surat keterangan yang berada di desa, kebetulan bertemu dengan Ohim yang masih kerabat Ahmad yang lagi mencari tanah di sekitaran Bungbulang untuk lahan pertanian. Ahmad pun memberi tahu kepada Ohim bahwa Ahmad juga sedang mencari pembeli untuk membeli tanahnya di daerah Bungbulang dan memberikan alasan tanah yang di jualnya itu diperuntuhkan untuk membeli kembali tanah di sekitaran rumah tinggalnya sekarang, awalnya tanah milik Ahmad akan di jual, tetapi dengan obrolan yang panjang lebar Ohim mengungkapkan bahwa Ohim memiliki tanah di daerah Ranca Buaya juga dengan luas tanah 15.554 m², dan Ahmad pun terfikir menyarankan kepada Ohim untuk di tukarkan saja tanah milik Ohim dengan tanah miliknya itu.

Pada bulan April 2013 Ahmad dan Ohim bertemu kembali untuk bernegosiasi membicarakan mengenai perjanjian tukar menukar tanah yang di

miliki keduanya, lalu kedua belah pihak membicarakan 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 sertakan lampiran 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 keduanya harus sama-sama produktif di dalam sektor pertanian dan apabila terjadi hal diluar dugaan yang disebabkan oleh ulah salah satu pihak itu sendiri maka pihak lain tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi. Perjanjian lainnya yakni apabila adanya kelebihan tanah terpaut sedikit yang di miliki oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian tukar menukar tanah ini, maka kelebihan tanah itu dapat di bayar dengan uang tunai ataupun dengan hasil panen sesuai dengan yang di perjanjikan. Sesuai dengan perjanjian yang dibuat maka kedua belah pihak menemukan kata sepakat, dengan kata lain tercapainya suatu kesepakatan maka hak dan kewajiban para pihak berpindah alih kepada masing-masing yang bersangkutan untuk memenuhi prestasinya.

B. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Tukar Menukar Tanah dengan Tanah antara Ahmad Selaku Pemberi dan Ohim Selaku Penerima.

Dalam pelaksanaan perjanjian tukar-menukar tanah antara pemberi dan penerima ini terdapat prosedur atau tahapan yang harus dilalui oleh kedua belah pihak yaitu Ahmad selaku pemberi dan Ohim selaku penerima yaitu :

1. Ahmad selaku pemilik tanah pertanian yang ada di daerah Bungbulang kabupaten Garut hendak menjual tanah nya kepada orang lain bertujuan untuk membeli tanah pertanian lagi yang sekarang di tempatnya di daerah Ranca Buaya kabupaten Garut, tanah yang di milikinya seluas 15.450m².
2. Bertemu dengan Ohim masih saudara Ahmad yang lagi mencari tanah pertanian untuk membeli tanah di daerah Bungbulang tujuannya untuk di pakai lahan pertanian, tanah yang di miliki Ohim seluas 15.554 m²
3. Maka dari itu Ahmad mengusulkan mengenai sistem barter kepada Ohim agar apa yang dicita-citakan para pihak menemukan solusi untuk kedua belah pihak, maka mereka sepakat untuk melakukan perjanjian tukar-menukar tanah. Dalam perjanjian oleh kedua belah pihak dan hadirnya para pihak sebagai saksi dalam perjanjian tukar-menukar sebagai berikut :
 - a. Kedua belah pihak sepakat untuk lakukan perjanjian tukar-menukar tanah pertanian yang di miliki keduanya yang masih-masing di daerah Bungbulang, Kab.Garut dan daerah Ranca Buaya Kab.Garut.

- b. Kedua belah pihak memiliki tanah yang hampir sama untuk melakukan sistem barter, pihak penjual memiliki tanah seluas 15.450m² dan pihak pembeli memiliki tanah seluas 15.554 m².
- c. Pihak kedua yaitu pembeli menginginkan kelebihan tanah yang di miliki dalam sistem barter ini di bayar dengan hasil pertanian setiap masa panen tiba, dengan jumlah 3 kali panen, dan pihak pertama yaitu penjual penyanggupi permintaan pihak kedua.
- d. Tanah yang dimiliki sesuai dengan surat tanah yang ada di desa yaitu C desa dan sama dengan pajak tanah tiap tahunnya
- e. Tanah tersebut tidak ada urusan sengketa dengan pihak mana pun
- f. Tanah pertanian masih produktif untuk di pakai percocok tanah dan tidak ada masalah dalam sektor pertanian yang mengganggu nilai produksi tiap masa panennya.
- g. Para pihak sepakat melakukan perjanjian tukar-menukar di bawah tangan dengan sistem kekeluargaan, bukan menggunakan akta otentik yang di catat oleh pejabat yang terkait.
- h. Para pihak perjanjian apabila terjadi ke alfaan atau diluar dari perjanjian ini akan di selesaikan dengan musyawarah secara kekeluargaan dengan cara mediasi.

- i. Kedua belah pihak setuju apa bila menggunakan cara mediasi atau musyawarah tidak menemui titik temu, maka kedua belah pihak pun akan melakukan jalur arbitrase atau jalan pengadilan.