

Perlindungan Hukum Bagi Pihak dalam Perjanjian Tukar Menukar Tanah Akibat Perubahan Perjanjian Secara Sepihak

Alvin Abral *, Frency Siska, Chicha Chairunnisa

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

alvinabral0@gmail.com, frencysiska@unisba.ac.id, chichachairunnisa@unisba.ac.id

Abstract. The issue of default, which includes non-compliance with obligations in agreements, is a key focus, given its impact on land ownership and transfer. There was a dispute over a house swap agreement where the plaintiff alleged that the defendant had defaulted by refusing to pay the remaining agreed payment, increasing the payment price in the middle of performance and refusing to transfer the land until the payment was made to his satisfaction. The defendant also argued that the agreement was invalid because it violated the rights of his children as heirs who were not involved in the agreement. In addition, the land that was the object of the transfer was pledged to a bank. This research discusses defaults in land swap agreements that are pledged from the perspective of treaty law and national land law. The main problem in collateralized land swap agreements can lead to ownership conflicts and prolonged disputes. This research discusses defaults in collateralized land swap agreements from the perspective of treaty law and national land law. The main problem in collateralized land swap agreements can lead to ownership conflicts and prolonged disputes. This research uses a normative juridical method with a descriptive qualitative approach to analyze the legal provisions governing land swap agreements in Indonesia, especially those involving pledged land. The results show that defaults in such agreements often occur because a party does not fulfill its obligations, which has an impact on the rights of other parties. Thus, a better understanding of national land and covenant law can provide effective legal solutions and support the development of fair land rights transfer practices that comply with national regulations and fulfill material and formal requirements.

Keywords: *Legal Protection, Default, Land.*

Abstrak. Masalah wanprestasi, yang mencakup ketidakpatuhan terhadap kewajiban dalam perjanjian, menjadi fokus utama, mengingat dampaknya terhadap kepemilikan dan pengalihan tanah. Terdapat sengketa perjanjian tukar tambah rumah dimana pihak penggugat menyebut bahwa tergugat melakukan wanprestasi dengan menolak melunasi sisa pembayaran yang telah disepakati, menaikkan harga pembayaran di tengah pelaksanaan prestasi dan enggan mengalihkan tanahnya hingga pembayaran tersebut dituruti sesuai dengan keinginannya. Tergugat pun berargumen bahwa perjanjian tidak sah karena melanggar hak anak-anaknya sebagai ahli waris yang tidak dilibatkan dalam kesepakatan. Selain itu, adapun tanah yang menjadi objek peralihan berupa tanah yang diagunkan atau dijaminkan kepada bank. Penelitian ini membahas wanprestasi dalam perjanjian tukar menukar tanah yang diagunkan ditinjau dari perspektif hukum perjanjian dan hukum pertanahan nasional. Masalah utama dalam perjanjian tukar-menukar tanah yang diagunkan dapat mengarah pada konflik kepemilikan dan sengketa yang berkepanjangan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur perjanjian tukar-menukar tanah di Indonesia, khususnya yang melibatkan tanah yang diagunkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian tersebut seringkali terjadi karena adanya pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, yang berdampak pada hak-hak pihak lain. Dengan demikian, pemahaman yang lebih baik tentang hukum perjanjian dan pertanahan nasional dapat memberikan solusi hukum yang efektif dan mendukung pengembangan praktik peralihan hak atas tanah yang adil dan sesuai dengan peraturan nasional serta memenuhi syarat materil dan formil.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Tanah.*

A. Pendahuluan

Pemanfaatan sumber daya alam harus diarahkan untuk kemakmuran rakyat, yang berarti bahwa semua kebijakan dan tindakan terkait pengelolaannya harus mempertimbangkan dampaknya terhadap kesejahteraan masyarakat sebagaimana disebut dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan pentingnya penguasaan negara atas sumber daya alam untuk kepentingan rakyat dengan menyebut bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut mencerminkan prinsip dasar penguasaan hak atas tanah di Indonesia, di mana negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola sumber daya alam demi kesejahteraan rakyat. Budi Harsono menafsirkan lebih lanjut bahwa hak atas tanah adalah hak untuk menguasai tanah yang mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan yang dimiliki oleh pemegang hak untuk melakukan apa pun mengenai tanah yang dihaki. Isi dari hak penguasaan atas tanah tersebut yang membedakan hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hak menguasai oleh negara dalam hal agraria disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memberikan hak serta wewenang negara untuk sebagai berikut:

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

Tujuan diberikannya hak menguasai dari negara dan wewenangnya dalam hal menguasai bumi, air dan ruang angkasa disebut dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Apabila ditinjau dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berisikan tentang perikatan, syarat sah dari suatu perikatan disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPer menyebut bahwa supaya terjadi perikatan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Mengenai dasar hukum tukar menukar dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), dapat dilihat dalam Pasal 1541 KUHPer yang menyebut bahwa tukar menukar ialah suatu perikatan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain. Adapun Pasal 1542 KUHPer yang menyebut bahwa segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok perikatan tukar menukar, Sehingga, setiap objek yang memiliki nilai ekonomis dapat dilakukan pengikatan tukar menukar dimana hal ini dapat dibuat sebuah perikatan tukar menukar yang mengikat antar kedua belah pihak, yang mana keduanya memiliki korelasi timbal balik dengan sama-sama memiliki hak untuk menerima dan kewajiban untuk menyampaikan objek yang sudah di perjanjikan yang menjadi objek dari tukar menukar.

Berdasarkan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian tukar menukar tanah dapat dinilai sah selama perjanjian tersebut memenuhi 4 (empat) syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPer. Selain itu tanah pun merupakan objek yang memiliki hak ekonomis yang dapat dipertahankan bahkan diwariskan kepada ahli warisnya, sehingga tanah merupakan objek yang sah untuk dilakukan perjanjian tukar menukar berdasarkan KUHPer.

Dalam perjanjian tukar menukar, disebutkan dalam Pasal 1546 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) bahwa untuk lain-lainnya, aturan-aturan tentang perikatan jual beli berlaku terhadap perikatan tukar menukar. Hal tersebut menjelaskan bahwa setiap perjanjian tukar menukar harus mengikuti ketentuan umum yang sama dengan perjanjian jual beli. Sehingga pelaksanaan tukar menukar harus dilakukan dengan mempertimbangkan nilai ekonomi, ekologi, dan sosial dari objek yang ditukar.

Dalam praktik perjanjian tukar menukar tanah, antara tanah pihak satu dengan tanah pihak lain perlu ditaksir nilainya, baik secara ekonomi, nilai ekologi maupun nilai sosialnya. Dengan sebelumnya dijelaskan bahwa aturan-aturan tentang perikatan jual beli berlaku terhadap perikatan tukar menukar, maka berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebut bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kemudian Pasal 1465 KUHPer menyebut bahwa harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Apabila pihak ketiga tersebut tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian.

Sehingga berdasarkan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dalam perjanjian tukar menukar tanah, apabila tanah dari salah satu pihak nilainya lebih tinggi dari pihak lainnya tanpa adanya penaksiran dari pihak ketiga, maka tukar menukar dianggap tetap telah terjadi apabila kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan terhadap suatu tanah beserta nilainya yang ditetapkan, meskipun tanah tersebut belum dialihkan kepemilikannya.

Dalam perjanjian tukar menukar, apabila salah satu pihak melakukan amandemen secara sepihak maka amandemen tersebut tidak dapat diterima tanpa kesepakatan para pihak yang mengikat dalam perjanjian tersebut. Ditegaskan kembali dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebut perikatan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Sehingga perubahan perjanjian, baik seluruhnya (amandemen) maupun sebagian (addendum) pada prinsipnya dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

B. Metode

Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis normatif. Sebagai mana menurut Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, seorang ahli hukum terkemuka di Indonesia, menekankan analisis tekstual dan penafsiran norma hukum yang cermat. Penelitian ini melibatkan pemahaman mendalam terhadap teks hukum, identifikasi hubungan antara norma hukum yang berbeda, dan penafsiran norma hukum dalam konteks sosial dan sejarah. Jimly Asshiddiqie juga mendorong analisis hukum yang kritis untuk menilai kelemahan atau masalah dalam hukum yang ada. Metode ini relevan dalam penelitian hukum di Indonesia, terutama dalam konteks hukum konstitusi dan tata negara, dan memberikan landasan yang kuat untuk memahami, menafsirkan, dan mengevaluasi norma-norma hukum.

Dalam penelitian ini, teknik-teknik pengumpulan data dapat melibatkan wawancara mendalam dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tukar menukar tanah, analisis dokumen perjanjian yang telah dibuat, pengisian kuesioner kepada responden yang relevan, atau observasi langsung jika memungkinkan. Teknik-teknik ini akan membantu dalam proses pengumpulan data yang sistematis dan sesuai dengan tujuan penelitian. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari:

1. Studi dokumen, yaitu data yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berwujud data yang dipenuhi melalui bahan-bahan kepustakaan. Penulis melakukan penelitian terhadap dokumen yang berhubungan dengan wanprestasi dalam perjanjian tukar-menukar tanah.
2. 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 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.

Metode analisis

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. Penggunaan metode pengambil keputusan hukum, suatu cara penelitian yang menghasilkan data Deskriptif-Analitis, 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.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Implikasi Amendemen Perjanjian Tukar Menukar Tanah Secara Sepihak Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kepemilikan suatu hak atas tanah dapat dialihkan kepemilikannya. Beralihnya kepemilikan hak atas bidang-bidang tanah diartikan bahwa berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dilakukan dengan beberapa metode peralihan yaitu jual beli, pewarisan, hibah, lelang, dan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya yaitu tukar menukar.

Tukar menukar termasuk perbuatan hukum yang mana perbuatan tersebut didasari oleh suatu pengikatan, yang pada umumnya berbentuk suatu perjanjian sebagaimana disebutkan Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bahwa tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain.

Adapun Pasal 1542 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bahwa segala barang yang dapat diperdagangkan bisa menjadi objek persetujuan tukar menukar. Barang yang dimaksud dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Tanah termasuk barang tidak bergerak yang dapat diperdagangkan, sehingga sah untuk menjadi objek dari suatu persetujuan tukar menukar.

Tukar menukar tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta dan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun untuk peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali untuk peralihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tukar menukar tanah atau barter tanah yang sah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Namun, untuk keperluan pendaftaran dan balik nama sertifikat kepemilikan tanah, perjanjian tukar menukar harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) akan berlaku secara otomatis apabila suatu perjanjian telah dilaksanakan serta disepakati. Tidak ada alasan untuk tidak dapat memenuhi isi suatu perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak atau lazimnya disebut sebagai penerapan asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* dianggap sebagai undang-undang bagi para pihak yang menjalankan perjanjian. Bahwa, pada hakikatnya harus tercapainya prestasi oleh para pihak agar tidak ada yang dirugikan.

Mengubah isi perjanjian harus melalui kesepakatan sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan maupun diubah kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang ditetapkan oleh hukum. Perikatan dalam perjanjian yang dirubah secara sepihak dapat dianggap sebagai perjanjian yang tidak sah, karena tidak timbul ikatan dari pihak lainnya dalam perjanjian yang dirubah. Akibatnya, perjanjian yang telah disepakati para pihak sebelumnya masih berlaku perikatannya atau prestasinya.

Mengubah isi perjanjian secara sepihak, tanpa melalui kesepakatan bersama dapat disebut sebagai bentuk pelanggaran perjanjian. Selain berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), adapun menurut Suharnoko bahwa suatu pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, dapat juga berupa suatu pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam hubungan antara warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.

Perikatan atau dalam hal ini, prestasi yang sah timbul berdasarkan kesepakatan para pihak sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), sehingga perjanjian yang diamandemen secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dengan pihak lain yang terikat sebelumnya berpotensi terjadinya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Menurut Subekti tentang *wanprestasi* berarti debitur tidak melaksanakan suatu hal yang sebelumnya sudah disanggupi akan dilaksanakan, debitur melaksanakan hal yang dijanjikan namun tidak seperti yang diperjanjikan,

debitur melaksanakan yang dijanjikan namun terlambat dan debitur melakukan suatu hal yang dilarang menurut perjanjian untuk dilakukan.

Menurut analisa penulis, setiap amandemen perjanjian harus dilakukan dengan kesepakatan para pihak, sehingga seharusnya amandemen perjanjian secara sepihak tidak boleh dilakukan. Perjanjian yang diamandemen secara sepihak, dalam hal ini tanpa adanya kesepakatan dengan para pihak dalam perjanjian sebelum amandemen, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan dapat juga dianggap batal demi hukum yang berarti perjanjian yang diamandemen tersebut dianggap tidak ada sedari awal.

Namun, dalam prakteknya berdasarkan perkara yang diteliti dalam Putusan Nomor: 316/Pdt.G/2022/PN Mtr, terjadi hal demikian yang mengesampingkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sehingga tindakan Suhaeni dapat dinilai merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena perikatan yang berlaku masih berdasarkan pada perjanjian tukar menukar, dalam hal ini tukar tambah yang sebelum di amandemen secara sepihak.

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Tidak Sepakat Dalam Perjanjian Tukar Menukar Tanah Yang Diamandemen Secara Sepihak Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sengketa yang muncul dari suatu perjanjian pada dasarnya disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain adanya cacat, baik yang terlihat maupun yang tersembunyi, dalam perjanjian itu sendiri, serta wanprestasi atau pelanggaran janji, dan tindakan yang melawan hukum. Perikatan yang timbul, baik dari perjanjian maupun berdasarkan ketentuan undang-undang, menciptakan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi ketentuan yang tercantum dalam perjanjian, maka sengketa akan timbul di antara mereka. Selanjutnya, jika dalam suatu situasi seseorang melakukan tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka sengketa akan terjadi karena undang-undang telah mengatur hal tersebut.

Sengketa dalam perkara perjanjian peralihan hak atas tanah pada umumnya akibat terjadinya wanprestasi dimana pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau penerima tanah tidak segera membayarkan uang yang telah diperjanjikan. Permasalahan lainnya yang dapat timbul adalah pemilik tanah maupun ahli warisnya tidak mengakui telah terjadi jual beli tanah tersebut atau pemilik tanah berbuat sewenang-wenang terhadap tanah yang akan dijualnya.

Maka dari itu, untuk menghindari sengketa dalam perjanjian pertanahan diperlukan perlindungan hukum yang pada dasarnya terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif

Pasal 617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebut bahwa semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantara kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik. Perlindungan berdasarkan Pasal 617 KUHPer bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dimana perjanjian atas barang tak bergerak yang disangkal mengenai kebenaran telah terjadinya perbuatan tersebut oleh salah satu pihak serta untuk menjamin kepentingan para pihak agar tidak terjadi wanprestasi dan juga pemilik tanah yang baru dapat memperbarui data kepemilikan hak atas tanahnya serta dapat menjual kembali kepada orang lain.

2. Perlindungan hukum represif

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebut bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Perlindungan berdasarkan Pasal 1243 KUHPer bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi.

Berdasarkan Putusan Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Mtr, Pada tanggal 20 Maret 2022, Nurpasah

dan Suhaeni mencapai kesepakatan untuk melakukan tukar tambah rumah dengan total nilai Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan oleh Nurpasah hingga bulan November 2022 mencapai jumlah sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), sehingga tersisa pembayaran yang wajib dilunasi oleh Nurpasah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Namun, pada awal Desember 2022, ketika Nurpasah berniat untuk melunasi sisa pembayaran tersebut, Suhaeni menolak dan meminta pelunasan pembayaran sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang mana hal tersebut diubah oleh Suhaeni dan bertentangan dengan kesepakatan awal mereka.

Syarat sah dalam perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dibagi dalam 2 (dua) kelompok yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta perjanjian dibatalkan dan pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

Selain itu, tidak dapat dinyatakan sah suatu perubahan atau amandemen dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang terkandung Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebut bahwa suatu persetujuan tidak dapat dibatalkan maupun diubah kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang ditetapkan oleh hukum.

Nurpasah tidak sepakat atas perubahan kesepakatan oleh Suhaeni, sehingga kesepakatan baru tersebut dianggap tidak sah dan tidak berlaku mengakibatkan Suhaeni enggan memberikan tanah beserta rumah dan sertifikat kepemilikannya kepada Nurpasah. Diketahui juga sebelumnya bahwa Nurpasah telah berusaha melakukan upaya musyawarah dan mediasi terhadap perkara ini, namun tidak diindahkan oleh Suhaeni. Sehingga Nurpasah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Suhaeni ke Pengadilan Mataram.

Sebagaimana disebut dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Maka dari itu Nurpasah berhak mendapatkan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul dan untuk mendapatkan ganti rugi dari perbuatan wanprestasi oleh Suhaeni. Perlindungan hukum represif tersebut diperoleh dengan perbuatan Nurpasah mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Mataram karena merasa dirugikan oleh Suhaeni atas perbuatannya merubah atau mengamandemen secara sepihak kesepakatan mereka dan enggan melaksanakan kewajibannya sebagaimana kesepakatan awal yang dinilai sah. Namun Pengadilan Negeri Mataram memutuskan bahwa gugatan Nurpasah tidak dapat diterima serta menghukum Nurpasah untuk membayar biaya perkara.

Atas hal tersebut, adapun perlindungan hukum represif yang masih dapat diupayakan oleh Nurpasah dengan mengajukan upaya banding. Upaya banding adalah upaya hukum yang dilakukan untuk meminta pemeriksaan ulang terhadap putusan pengadilan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Banding dilakukan ketika salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara tidak puas dengan putusan pengadilan. mengingat upaya hukum banding adalah suatu peradilan ulangan yang memeriksa keseluruhan berkas perkara, maka banding yang diajukan kedua belah pihak tersebut akan tetap diperiksa ulang oleh Pengadilan Tinggi dalam satu register atau nomor perkara yang sama.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan. Mengenai “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Dalam Perjanjian Tukar Menukar Tanah Akibat Pengubahan Perjanjian Secara Sepihak” maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dapat disimpulkan bahwa dalam membuat perjanjian tukar menukar harus ditentukan keabsahannya disamping itu harus juga dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer. Selain itu, diwajibkan kesepakatan para pihak dalam amandemen dari suatu perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 KUHPer, sehingga tidak terjadi suatu

permasalahan hukum atau sengketa, karena dalam hal ini ada dari pihak yang melakukan amandemen perjanjian secara sepihak merasa dirugikan sehingga dibuat suatu gugatan terhadap pihak membuat perjanjian. Selain itu, berdasarkan Pasal 1546 KUHPer ketentuan tukar menukar berlaku juga ketentuan jual beli, sehingga dalam perjanjian tukar menukar tanah sebaiknya dinotarilkan sebagai bentuk sumber hukum selain undang-undang.

2. Dapat disimpulkan bahwa dalam membuat perjanjian tukar menukar harus ditentukan keabsahannya disamping itu harus juga dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer. Selain itu, diwajibkan kesepakatan para pihak dalam amandemen dari suatu perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 KUHPer, sehingga tidak terjadi suatu permasalahan hukum atau sengketa, karena dalam hal ini ada dari pihak yang melakukan amandemen perjanjian secara sepihak merasa dirugikan sehingga dibuat suatu gugatan terhadap pihak membuat perjanjian. Selain itu, berdasarkan Pasal 1546 KUHPer ketentuan tukar menukar berlaku juga ketentuan jual beli, sehingga dalam perjanjian tukar menukar tanah sebaiknya dinotarilkan sebagai bentuk sumber hukum selain undang-undang.

Ucapan Terimakasih

Pertama peneliti mengucapkan syukur atas terlaksananya penelitian ini dalam membahas tentang perlindungan hukum bagi pihak dalam perjanjian tukar menukar tanah akibat perubahan perjanjian secara sepihak. Penelitian ini semoga bisa bermanfaat untuk pembaca. Tak lupa terimakasih kepada keluarga, sahabat, serta dosen Fakultas Hukum UNISBA yang telah membantu serta mendukung selama penelitian ini berlangsung. Sangat diharapkan apabila ada saran dari penelitian ini. Peneliti ucapkan terima kasih sebesar-besarnya.

Daftar Pustaka

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm. 283
- Made Putri Shinta Dewi Hanaya dan I Made Sarjana, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar", *Kertha Semaya*, Vol. 7, No. 2, Juli 2019, Hlm. 3
- Sindi Yulianti dan Intan Baiduri, "Analisis Yuridis Terhadap Tukar-Menukar (Barter) Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan Tanpa Dilengkapi Alas Hak", *Aufklarung*, Vol. 2, No. 4, Desember 2022, Hlm. 444
- Raffles Ratu dkk., "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik," *Lex Crimen*, Vol. 11, No. 2, Januari 2022, Hlm. 88
- Reagan A. Maramis, "Suatu Proses Peralihan Hak Milik Karena Terjadinya Jual Beli", *Lex Privatum*, Vol. 4, No. 1, Januari 2016, Hlm. 126
- Raffles Ratu dkk., *op.cit*, Hlm. 86
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, Hlm. 52
- Dewa Gede Jeremy Zefanya dan A. A. Sri Utari, "Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar", *Acta Comitas*, Vol. 7, No. 3, Desember 2022, Hlm. 504
- Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, Hlm. 19

- Harry Purwanto, “Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 21, No. 1, Februari 2009, Hlm. 157
- Lyra Wijaya dan Cyntia Nurislah Oktaviani, “Kepastian Hukum Status Perjanjian Yang Ditarik Sepihak”, *Projustisia*, Vol. 2, No. 1, September 2022, Hlm. 5
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2015, Hlm. 33
- I Made Agus Resa Dwi Baskara dan I Made Dedy Priyanto, “Akibat Hukum Tindakan Bank Yang Melakukan Perubahan Atas Jenis Pola Angsuran Kredit Secara Sepihak”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 6, Mei 2022, Hlm. 1421
- Fredy Bagus Kurniawan, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Mengalami Pemberhentian Kerjasama Secara Sepihak Terkait Pengelolaan Lahan Parkir Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum”, *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities*, Vol. 17, Juli 2024, Hlm. 238
- Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, ”Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan”, *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1, Juni 2020, Hlm. 146
- Putusan Nomor: 316/Pdt.G/2022/PN Mt
- Adellia Annisa Bahri, & Frency Siska. (2024). BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 77–82. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.4996>
- Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Saraswati, I., & Selasari Pesulima, A. (2024). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 53–60. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4528>