

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah yang merupakan permukaan bumi (sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (3) dan Pasal 4 ayat (1) UUPA) merupakan tempat manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggalpun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.

Tanah juga bagi kebanyakan orang merupakan simbol status yang penting untuk menunjukkan keberadaan seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki dan semakin luas tanah yang dimiliki seseorang maka menunjukkan bahwa orang tersebut semakin berada dan dihormati orang lain. Sebagai simbol status orang selalu menginginkan memiliki tanah yang luas, bidang tanah yang banyak, dan berada pada kawasan strategis. Tanah sebagai simbol status ini merupakan salah satu motif yang mendorong orang untuk menguasai tanah.

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut *Overeenkomst*. Secara yuridis pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah. Dalam rumusan Pasal 520 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan, adalah milik negara”. (Prof. R. Subekti,SH,dan R. Tjitrosudibio, 201: 162).

Tukar-menukar adalah peristiwa hukum yang dikehendaki secara bersama oleh pihak yang bermaksud mengalihkan hak milik atas tanah dengan pihak yang bermaksud untuk menerima pengalihan hak milik atas tanah. Pengertian ini juga sama halnya dengan pengertian perjanjian tukar- menukar pada umumnya yang termuat dalam Pasal 1541 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian tukar-menukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya. (Prof. R. Subekti,SH,dan R. Tjitrosudibio, 201: 380).

Dalam Pasal 1542 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menjelaskan tentang yang dapat dijadikan sebagai objek tukar menukar adalah semua barang, baik itu adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Seperti misalnya adalah tanah, yang dapat menjadi objek tukar menukar sebagai barang yang tidak bergerak.

Contoh Perjanjian tukar menukar, para pihak melakukan kesepakatan perjanjian tukar menukar hak atas tanah dengan terlebih dahulu menyepakati dan menandatangani perjanjian tukar menukar tanah. Perjanjian Tukar Menukar Tanah antara Paimun Kelurahan Sribasuki dan Suheli Kelurahan rejosari. Pihak Pertama dengan Pihak Kedua memiliki hubungan timbal balik dimana adanya masing-masing memiliki sebidang tanah yang keberadaanya berbeda kelurahan objek tukar menukar sebagai penukaran dari hak kepunyaanya semua dan segala keuntungan yang dapat dan segala kerugian/beban atas objek tukar menukar tersebut menjadi hak/beban pihak yang menerima masing-masing yang menjadi objek dari tukar menukar.

Berdasarkan uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lapangan yang kemudian dituangkan ke dalam sebuah makalah dengan judul “**Tinjauan Yuridis Perjanjian Tukar-Menukar (Barter) Tanah Hak Milik** (Studi Pada Kelurahan Sribasuki Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)”.

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup

1.2.1 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian tukar-menukar tanah hak milik ?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak milik?

1.2.2 Ruang Lingkup

Penelitian dibatasi ruang lingkup dibidang Ilmu Hukum, khususnya Hukum Perdata, sedangkan ruang lingkup pembahasan mengenai bentuk dan isi perjanjian tukar-menukar tanah hak milik dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak milik.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui mengenai bentuk dan isi perjanjian tukar-menukar tanah hak milik
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak milik.

2.3.2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut:

- a. Kegunaan secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan pustaka dalam mengadakan penelitian selanjutnya dan sebagai bahan informasi bagi semua pihak yang memerlukannya.
- b. Kegunaan Kegunaan secara praktis, menambah wawasan penulis, serta melengkapi salah satu syarat akademik dalam memperoleh gelar sarjana dalam Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Muhammadiyah Kotabumi.

1.4. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam membaca dan memahami isi dari penelitian skripsi ini, penulis membaginya ke dalam V (lima) bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, yang terdiri darilatar belakang masalah, permasalahan dan ruang lingkup, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Pada bab ini menggambarkan Pengertian Perjanjian, Pengertian dan Dasar Hukum Tukar Menukar, Pengertian hak milik, Sifat dan Ciri Hak Milik dan Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian.

BAB III METODE PENELITIAN, pada bab ini diuraikan tentang tata cara melakukan penelitian yang meliputi pendekatan masalah, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan dan pengolahan data serta analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN, pada bab ini akan membahas tentang Gambaran Umum Objek Penelitian, Bentuk dan isi perjanjian tukar-menukar tanah hak milik dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian tukar-menukar tanah hak milik

BAB V PENUTUP, memuat simpulan dan saran-saran yang penulis anggap perlu yang berkaitan dengan hasil penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA, bahan yang digunakan dalam menunjang penulisan skripsi ini.

LAMPIRAN-LAMPIRAN,data pendukung yang memuat keterangan di dalam penulisan skripsi ini.