

IMPLEMENTASI TUKAR MENUKAR DALAM PERJANJIAN MENURUT KUHPERDATA

OLEH
PARLUHUTAN
STAF PENGAJAR FH UISU MEDAN

ABSTRAK

Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian timbal balik (Bilateral enitrael) maksudnya suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban keada kedua belah pihak. Perjanjian tukar menukar diatas dalam pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 KUH pendata. 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 menindahkan hak milik (*Ownership*) hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan (*levering*).

Kata Kunci : Implementasi, Tukar Menukar Dan Perjanjian

I. PENDAHULUAN

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.

Kita telah mengetahui bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat - syarat yang telah ditetapkan dalam undang - undang. Syarat - syarat itu diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata, maka untuk sahnya suatu perjanjian tukar - menukar haruslah memenuhi syarat - syarat yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH perdata.

Selain mengatur syarat untuk sahnya suatu perjanjian dalam membahas ketentuan umum tentang

perjanjian penulis telah menguraikan bahwa dari pasal 1320 tersebut dapat disimpulkan asas konsensualitas yang berlaku dalam hukum perjanjian.

Sifat konsensualitas tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam bab keenam, walaupun dalam bab tersebut tidak dinyatakan dengan tegas, sifat konsensualitas itu dapat juga kita lihat dengan jelas dari Pasal 1458 KUH perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Jual - beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang - orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Selanjutnya mengenai sifat obligator yang telah diuraikan dalam ketentuan umum tentang perjanjian, juga kita lihat dalam bab kelima tentang jual - beli yang dinyatakan

dengan tegas dalam Pasal 1459 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”.

Dari uraian diatas maka jelaslah bagi kita, bahwa perjanjian tukar - menukar adalah perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang - barang yang menjadi obyek perjanjiannya.

Selain asas konsensual, dari uraian diatas dapat juga kita lihat bahwa perjanjian tukar menukar adalah perjanjian abligator, dalam arti bahwa perjanjian itu belum memindahkan hak milik, akan tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban untuk saling memberikan sesuatu barang tertentu.

A. Subjek dan Objek tukar menukar

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 (Pasal 1542 KUH perdata) dengan syarat barang yang menjadi objek tukar menukar tidak bertentangan dengan undang - undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, 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 seperti halnya perjanjian tukar - menukar haruslah

mempunyai sesuatu yang menjadi obyek perjanjiannya.

Mengenai syarat ketiga ini, dalam Pasal 1333 KUH Perdata dinyatakan bahwa syarat itu tidak hanya mengenai jenis dari obyek tertentu, tetapi juga meliputi benda - benda yang jumlahnya pada saat dibuat perjanjian belum ditentukan, asal jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung kemudian. Artinya, selain dapat ditentukan jenisnya, obyek itu harus dapat ditentukan jumlahnya atau dapat ditentukan kemudian.

Dengan demikian maka mengenai obyek tertentu dalam hal ini dapat diartikan dalam dua hal yaitu, tertentu dalam arti dapat ditentukan pada saat dibuat perjanjian dan tertentu dalam arti dapat ditentukan kemudian sesudah dibuat perjanjian.

Mengenai obyek yang dapat ditentukan kemudian tersebut pasal 1334 KUH Perdata mengatakan bahwa barang - barang yang akan pada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian. Misalnya, panen padi disawah seluas satu hektar. Selain itu, dalam Pasal 1334 juga diatur bahwa ada juga barang - barang yang belum ada dilarang menjadi obyek perjanjian. Seperti pelepasan hak warisan yang pewarisnya belum meninggal. Demikian juga penghibahan atas barang - barang yang belum ada dilarang menurut Pasal 167 KUH Perdata.

Kita telah mengetahui bahwa tukar menukar menurut Pasal 1541 KUH Perdata adalah persetujuan untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik. Dari rumusan itu dapat kita lihat bahwa yang dipertukarkan adalah barang dengan barang, karena yang dipertukarkan dalam tukar menukar adalah barangan barang, maka jelaslah bahwa yang menjadi obyek

dalam tukar menukar adalah barang - barang tertentu.

Mengenai barang - barang tertentu tersebut, pasal 1542 KUH Perdata berbunyi 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 KUH Perdata yang menyatakan hanya barang - barang yang dapat diperdagangkan sajalah yang dapat menjadi obyek persetujuan.

Dengan uraian diatas, maka jelaslah bagi kita bahwa yang dapat menjadi obyek tukar menukar adalah barang - barang yang dapat dijual atau diperdagangkan.

Dalam tinjauan singkat tentang hak kebendaan, kita telah melihat hak- hak kebendaan yang diatur baik dalam KUH Perdata maupun dalam UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960. Dalam uraian itu dapat kita lihat bahwa hak - hak kebendaan yang diatur dalam KUH Perdata dapat terdiri dari hak atas tanah dan bukan tanah.

Sehubungan dengan uraian tersebut, untuk mengetahui dapat tidaknya tanah sebagai obyek tukar menukar, selain ketentuan - ketentuan yang telah diuraikan dalam KUH Perdata kita harus melihat ketentuan - ketentuan yang terdapat dalam Undang - undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 beserta peraturan - peraturan pelaksanaannya.

Menurut Pasal 21 UU Pokok Agraria hanya warga Negara Indonesia dan badan - badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Mengenai hak atas tanah tersebut dalam 26 UU Pokok Agraria ditetapkan sebagai berikut :

“(1) Jual - beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan Pemerintah.”

“(2) Setiap jual - beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak - hak pakai lain yang membebaniya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat di tuntut kembali”.

Dari ketentuan - ketentuan tersebut dapat kita lihat bahwa tanah dapat menjadi obyek tukar menukar dengan adanya larangan pemilikan atas tanah bagi warga Negara asing, maka dalam perjanjian tukar menukar yang mempergunakan tanah sebagai obyek harus diperhatikan apakah pihak - pihak yang mengikatkan dirinya itu warga Negara Indonesia atau warga negara asing, kalau ternyata salah satu pihak atau kedua belah pihak adalah warga Negara asing, berdasarkan ketentuan

tersebut, maka tanah tidak dapat menjadi obyek perjanjian, dengan kata lain, menimbulkan hak milik bagi warga negara asing. Hal ini sesuai dengan larangan pemilikan tanah dalam UU Pokok Agraria.

Selain larangan pemilikan tanah tersebut dalam menentukan obyek tukar menukar, juga harus diperhatikan ketentuan tentang batas maksimum dan minimum yang dapat dipunyai dengan sesuatu hak.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 56 tahun 1960, pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar.

Dengan adanya larangan pemindahan hak atas tanah pertanian tersebut, maka tanah pertanian yang dimiliki oleh seseorang petani adalah tidak dapat menjadi obyek tukar - menukar, apabila tanah pertanian yang dimiliki oleh seseorang petani tersebut luas keseluruhannya kurang dari 2 hektar.

Dengan demikian sudah jelas bahwa peralihan hak kebendaan dengan tukar menukar adalah tidak dapat mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian tukar menukar pihak pertama dan pihak kedua berkewajiban mengerahkan barang yang ditukar sedangkan halnya menerima barang yang ditukar.

Sewaktu membuat perjanjian masing - masing pihak dapat memberikan pengertian sendiri - sendiri mengenai hal - hal yang diperjanjikan, sehingga tidak jarang terjadi timbulnya persoalan atau

perbedaan pendapat dalam pelaksanaannya.

Persoalan - persoalan tersebut tidak nampak pada waktu membuat perjanjian. Oleh karena itu, untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak sangat diperlukan pedoman dalam melaksanakan dan menafsirkan sesuatu perjanjian.

Dalam KUH Perdata, pedoman - pedoman untuk melaksanakan dan menafsirkan sesuatu perjanjian tersebut dinyatakan dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengatakan, semua perjanjian yang sah mengikat masing - masing pihak dan berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Pasal 1342 KUH Perdata mengatakan apabila kata - kata dari suatu persetujuan begitu jelasnya sehingga tidak mungkin menimbulkan keraguan lagi, tidaklah diperkenankan memberikan pengertian lain.
3. Pasal 1345 KUH Perdata mengatakan apabila terdapat kata - kata yang dapat mempunyai berbagai pengertian harus diambil pengertian yang sesuai dengan sifat persetujuan itu.
4. Pasal 1348 KUH Perdata mengatakan, janji - janji dalam persetujuan harus dilihat dan ditafsirkan adanya hubungan dengan persetujuan secara menyeluruh.
5. Pasal 1351 KUH Perdata mengatakan, kalau dalam suatu persetujuan dinyatakan suatu hal untuk mengurangi maupun membatasi kekuatan persetujuan menurut hukum dalam hal - hal yang tidak dinyatakan.

6. Pasal 1343 KUH Perdata mengatakan, apabila kata - kata dalam persetujuan dapat menimbulkan tafsiran yang berlainan, lebih dahulu harus diteliti apa yang menjadi maksud dari kedua belah pihak yang menjadi maksud dari kedua belah pihak yang membuat persetujuan itu.
 7. Pasal 1346 KUH Perdata mengatakan, apa yang meragu - ragu kan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan dalam negeri atau tempat dimana persetujuan telah dibuat.
 8. Pasal 1347 KUH Perdata mengatakan hal - hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam - diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.
 9. Pasal 1349 KUH Perdata mengatakan, jika ada keragu - ragan, maka suatu persetujuan harus ditafsirkan atas telah meminta di perjanjikannya sesuatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.
 10. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengatakan Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik tersebut tersebut dinilai menurut keadilan dan kepatutan.
- Berdasarkan ketentuan - ketentuan tersebut, maka dapatlah kita lihat bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam sesuatu perjanjian tukar - menukar harus dilihat berdasarkan undang - undang kebiasaan serta maksud dari perjanjian itu sendiri.
- Menurut Pasal 1235 KUH Perdata, tiap - tiap perikatan untuk

memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai saat penyerahan. Bila mana si berutang lalai akan kewajibannya, makamenurut Pasal 1236 KUH Perdata, dia berkewajiban untuk memberikan ganti biaya rugi dan bunga kepada si berpiutang.

Dengan demikian, para pihak yang terikat dalam perjanjian tukar-menukar adalah berkewajiban untuk menyerahkan benda yang diperjanjikan, menanggung kenikmatan tenteram serta menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi atas benda-benda yang diperjanjikan.

C. Penyerahan (Levering)

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa perjanjian tukar-menukar adalah perjanjian obligatoir, maka untuk beralihnya hak atas benda-benda yang diperjanjikan dalam tukar-menukarharus dilakukan dengan suatu perbuatan juridis yang disebut dengan levering atau penyerahan.

Dalam KUH Perdata penyerahan atau levering diatur dalam buku kedua, sedangkan mengenai perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk saling menyerahkan barang tersebut diatur dalam buku ketiga. Sehubungan dengan itu adalah perlu diperhatikan system hukum benda dan sistem hukum perikatan.

Kita telah mengetahui bahwa hukum perikatan adalah berstruktur terbuka. Artinya, bentuk perikatan yang tidak mendapat pengaturan dalam hukum perikatan, terutama dalam bagian khususnya, yang mengatur perikatan-perikatan yang bernama, dapat diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Struktur hukum

benda bersifat tertutup. Artinya, para pihak tidak bebas memperjanjikan suatu bentuk hak benda yang tidak diatur dalam KUH Perdata.

Dengan mengikuti uraian tersebut, maka para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tukar-menukar tidak dapat memperjanjikan hak kebendaan yang tidak diatur dalam undang-undang. Oleh karena dalam perjanjian tukar-menukar, para pihak tidak memperjanjikan barang yang tidak diatur dalam undang-undang maka hak kebendaan yang dapat beralih dan dialihkan dengan tukar-menukar hanyalah hak-hak kebendaan yang telah diatur dalam undang-undang, dan peralihannya pun haruslah sesuai dengan tata cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Menurut pasal 584 KUH Perdata, Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperbolehkan dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perletakan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas, terhadap kebendaan itu.

Simpulan

Untuk memahami hal tersebut di atas ada baiknya penulis membuat beberapa kesimpulan :

1. Tukar menukar adalah merupakan perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya dalam tukar-menukar.

2. Dalam tukar-menukar masing-masing pihak berkewajiban untuk :
 - a. Menyerahkan barang yang dijanjikan dalam tukar menukar
 - b. Menanggung atas kenikamatan tentram dan terhadap cacat-cacat tersembunyi
3. Perjanjian tukar-menukar adalah perjanjian obligatoir saja, yaitu baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik bagi masing-masing pihak. Untuk pengalihan hak kebendaan atas barang-barang yang diperjanjikan masing-masing pihak harus melakukan penyerahan atas barang yang diperjanjikan
4. Penyerahan dalam tukar-menukar dapat dibedakan atas penyerahan menurut KUH Perdata dan penyerahan menurut UU Pokok Agraria No.5 Tahun 1960
5. Dalam tukar menukar, hak milik atas tanah tidak dapat beralih/dialihkan atau diserahkan kepada warga negara asing
6. Hak kebendaan yang dapat dialihkan dengan tukar menukar adalah hak-hak kebendaan yang telah diatur dalam KUH Perdata dan UU pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir, Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- M. Yahya Harahap. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni: Bandung.
- R. Subekti. 2002. *Aneka Perjanjian*. PT Intermasa : Jakarta.
- R. Wirjono Prodjo dikoro. 2005. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Sumur: Bandung
- R.M. Suryodiningrat. 1978. *Azas-azas Hukum Perikatan*. Tarsito : Bandung
- Salim H.S. 1993. *Hukum Kontrak*. Sinar Grafika: Jakarta

B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960