

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN GADAI TANAH PERKEBUNAN
DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN
KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG**

Skripsi

Oleh :
Pandu Apriliansyah
NPM 2012011079



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PERJANJIAN GADAI TANAH PERKEBUNAN DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG

Oleh

PANDU APRILIANSYAH

Gadai adalah upaya untuk mendapatkan dana dengan cara memberikan barang jaminan kepada pemberi dana. Barang jaminan ini akan dikembalikan lagi kepada kita saat dana yang dipinjam sudah dikembalikan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Adapun jika peminjam melewati tenggat waktu yang telah ditentukan tersebut, maka barang jaminan akan menjadi hak dari pemberi dana. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini adalah apa hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak dalam menggadaikan tanah perkebunannya di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran, Apa hambatan-hambatan dalam implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran dan bagaimana upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi pada implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris dengan tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan yaitu pendekatan normatif terapan. Data dikumpulkan menggunakan dtudi kepustakaan dan studi dokumen. Data tersebut diolah dengan cara pemeriksaan data, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak dalam menggadaikan tanah perkebunannya di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan yaitu berhak mendapatkan pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang akan di jual, berhak mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan utangnya dan berhak mendapatkan kembali barang yang digadaikan apabila utang-utang dibayar lunas. Hambatan-hambatan dalam implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan yaitu pihak pemberi gadai menarik tanah gadaianya sebelum masa habis gadai dan ada beberapa pihak yang tidak mau menyerahkan kembali tanah gadaianya kepada pihak pemberi gadai walaupun sudah habis masa gadai. Upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi pada implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan yaitu dengan cara musyawarah secara kekeluargaan, walaupun dalam peraturan dijelaskan para pihak bisa menggunakan litigasi dan non litigasi.

Kata Kunci : Perjanjian Gadai, Tanah Perkebunan, Pesawaran Lampung

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN GADAI TANAH PERKEBUNAN
DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN
KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG**

Oleh

Pandu Apriliansyah

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
Sarjana Hukum

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

Judul Skripsi

: IMPLEMENTASI PERJANJIAN
GADAI TANAH PERKEBUNAN DI
DESA CIPADANG KECAMATAN
GEDONGTATAAN KABUPATEN
PESAWARAN LAMPUNG

Nama Mahasiswa

: Pandu Apriliansyah

No. Pokok Mahasiswa

: 2012011079

Bagian

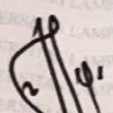
: Hukum Keperdataan


Fakultas

: Hukum

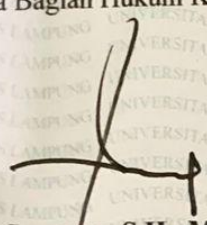


1. Komisi Pembimbing


Kasmawati, S.H., M.Hum.
NIP. 197607052009122001


Siti Nurhasanah, S.H., M.H.
NIP. 197102111998022001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan


Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP. 196012281989031001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Kasmawati, S.H., M.Hum

Sekretaris/Anggota : Siti Nurhasanah, S.H., M.H.

**Penguji
Bukan Pembimbing : Dewi Septiana, S.H., M.H.**

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 16 Januari 2024



A black ink signature, likely belonging to Kasmawati, S.H., M.Hum, is written above a dotted line.

A black ink signature, likely belonging to Siti Nurhasanah, S.H., M.H., is written above a dotted line.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Pandu Apriliansyah

NPM : 2012011079

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Implementasi Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Psawaran Lampung” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam pasal 27 Peraturan Akademik Univeristas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 16 Januari 2024



Pandu Apriliansyah
NPM 2012011079

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Pandu Apriliansyah, dilahirkan di Cipadang pada tanggal 03 April 2002, yang merupakan anak kedua dari dua bersaudara, pasangan Bapak Kisman dan Ibu Titi Giarti.

Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar Negeri (SDN) 21 Gedongtataan 2014, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Gadingrejo Tahun 2017, dan Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 2 Gadingrejo pada Tahun 2020. Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN) pada Tahun 2020. Penulis telah mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I tahun 2023 selama 40 hari di Desa Tri Mekarjaya, Kecamatan. Bandar Negeri Suoh Kabupaten Lampung Barat.

MOTO

“...Dan sampaikanlah kabar gembira kepada orang-orang yang sabar.”

(Q.S. AL-Baqarah Ayat 155)

"Sesungguhnya pertolongan akan datang bersama kesabaran."

(H.R. Ahmad)

"Memaafkan adalah kemenangan terbaik."

(Ali Bin Abi Thalib)

*"Jika kamu tidak tahan terhadap penatnya belajar, maka kamu akan menanggung
bahayanya kebodohan"*

(Imam Asy-Syafii)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kepada Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, serta kesabaran sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras menyelesaikan skripsi ini. Maka dengan ketulusan dan kerendahan hati, aku persembahkan sebuah karya nan kecil ini kepada:

Kepada orang tuaku:

Ayahku Kisman dan Ibuku Titi Giarti

Terima kasih telah memberikan dukungan, cinta dan kasih sayang, sabar dalam mendidikku dari aku kecil hingga sekarang, selalu berusaha untuk membahagiakan dan mendukung setiap langkah yang ku pilih, terutama selama menempuh pendidikanku, serta mengiringi dengan doa demi keberhasilan dan kesuksesan ku walaupun dalam keadaan sesulit apapun.

SANWACANA

Assalamu'alaikum, Wr. Wb. Alhamdulillahirabbil'alamin, Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Implementasi Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Psawaran Lampung”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung dibawah bimbingan dari dosen pembimbing serta atas bantuan dari berbagai pihak lain. Penyelesaian penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A.IPM. selaku Rektor Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
5. Ibu Kasmawati, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I atas kesabaran dan kesediaannya meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan motivasi Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
6. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H. selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran dan memberikan bimbingan, motivasi serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
7. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H. selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Ibu Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H. selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;

9. Ibu Prof. Dr. I Gede AB Wiranata, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan dan bantuannya kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan/ti Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bapak/Ibu Dosen bagian Keperdataan yang dengan penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
11. Teruntuk rekan-rekanku selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Ahmad Fajar Abdillah, Wanda Irawan, Diki Wahyu Alvandi, Wahyu Yuliansyah, Pian Priatama, Althasena Dava, M.zakky. Irfan Firdaus, Adit Rionanda bersenda gurau dan memberikan motivasi kepada penulis selama perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak kita bisa bertemu dan berbagi cerita kesuksesan, Aamiin;
12. Teruntuk sahabat Sisca Dewi Ramadita terimakasih telah memberikan kontribusi hidup yang sangat berarti, memberikan rasa sabar, dan selalu memotivasi.
13. Teruntuk sahabat Padepokan Tamado Pian Priatama, Althasena Dava, M.Zakky, Irfan Firdaus, Adit Rionanda, Ahmad Fajar Abdillah, Wanda Irawan, Diki Wahyu Alvandi, Wahyu Yuliansyah, yang menjadi sahabat untuk selalu bercerita dan selalu ingin menggapai kesuksesan di masa depan, dan mendukung penulis dalam mengerjakan skripsi ini serta menjadi inspirasi bagi penulis untuk selalu memperbaiki diri dan menjadi versi terbaik dari diri penulis. Semoga kelak kita bisa berkumpul dan berbagi cerita kebahagiaan masing-masing;
14. Teruntuk organisasi Pemuda dan Pemudi, Risma Al-Muhajirin, Formuda, Dusun Mujidadi Timur. Selalu memberikan support terbaiknya dan selalu mengajarkan kesabaran dalam setiap langkahku.
15. Teruntuk teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Desa Tri Mekarjaya Irfan, Ubay, Aulia, Anggi, Tiara, Pipit terima kasih atas kisah kasih, candaan, pelajaran, bantuan, dan pengalaman tak terlupakan yang sangat berharga selama 40 hari di Desa Tri Mekarjaya bersama kalian;

16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya;
17. Terima kasih kepada diriku Pandu Apiliansyah telah bertahan dan berjuang hingga di titik ini menghadapi segala tantangan baik dalam perkuliahan, kehidupan, keluarga, dan pertemanan. Terima kasih untuk tidak pernah menyerah dan selalu berjuang yang terbaik tak hanya bagi diri sendiri, namun juga orang di sekitar. Terima kasih telah berani untuk berubah menjadi pribadi yang lebih baik walau banyak hal yang harus ditinggalkan.
18. Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.
Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 05 Januari 2024
Penulis

Pandu Apiliansyah

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
RIWAYAT HIDUP	vi
MOTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Ruang Lingkup	5
1.4. Tujuan Penelitian.....	5
1.5. Kegunaan Penelitian.....	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Perjanjian.....	7
2.1.1 Pengertian dan Unsur Perjanjian.....	7
2.1.2 Syarat Sah Suatu Perjanjian.....	9
2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian.....	14
2.1.4 Asas-Asas Perjanjian.....	15
2.2. Gadai	18
2.2.1 Pengertian Gadai	12
2.2.2 Syarat dan Rukun Gadai.....	19
2.2.3 Hak dan Kewajiban Gadai.....	21
2.2.4 Barang Yang Dapat di Gadaikan.....	22
2.3. Wanprestasi	22
2.3.1 Pengertian Wanprestasi	22
2.3.2 Bentuk dan Akibat dan Wanprestasi.....	24
2.4. Cara Penyelesaian Sengketa	25
2.5. Kerangka Pikir.....	31

III. METODE PENELITIAN.

3.1. Jenis Penelitian	30
3.2. Tipe Penelitian.....	30
3.3. Pendekatan Masalah	31
3.4. Data dan Sumber Data.....	31
3.5. Metode Pengumpulan Data	32
3.6. Metode Pengolahan Data.....	33
3.7. Analisis Data	34

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hak dan Kewajiban yang Timbul dari Para Pihak Dalam Menggadaikan Tanah Perkebunannya	38
4.1.1. Hak Pemberi Gadai	38
4.1.2. Kewajiban Pemberi Gadai.....	41
4.1.3. Hak Penerima Gadai	42
4.1.4. Kewajiban Penerima Gadai	42
4.2. Hambatan Dalam Implementasi Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan di Desa Cipadang.....	43
4.2.1. Pihak Pemberi Gadai	45
4.2.2. Pihak Penerima Gadai	46

V. PENUTUP**DAFTAR PUSTAKA****DAFTAR ISI**

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Masyarakat Indonesia dalam kehidupannya terutama yang berada di daerah memang belum bisa dipisahkan dari sifat-sifat tradisional yang sampai saat ini masih dipertahankan dan dijunjung tinggi walaupun banyak yang sudah terpengaruh budaya modern. Kehidupan masyarakat yang tradisional membuat banyak sekali perbedaan antara kelompok masyarakat yang satu dengan kelompok masyarakat yang lain. Perbedaan tidak selamanya membawa pertentangan antar masyarakat. Perbedaan ini menjadi bentuk keunikan, ciri khas dan kebanggaan tersendiri pada setiap masyarakat sehingga mereka saling menghargai dan menghormati satu sama lain. Masyarakat di daerah pada kenyataannya memang sudah banyak yang mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan zaman, tetapi masih banyak pula masyarakat masih tetap hidup dengan masing-masing berdasarkan ikatan yang ada dalam masyarakat tersebut seperti ikatan berdasarkan tempat tinggal atau ikatan berdasarkan keturunan dan atau campuran keduanya.

Hukum adat sebagai hukum asli bangsa merupakan sumber serta bahan potensial untuk pembentukan hukum positif Indonesia dan pembangunan tata hukum Indonesia.¹ Bertitik tolak pada keyakinan yang berpendapat bahwa undang-undang yang berlaku secara positif yang telah terkodifikasi tidak akan pernah lengkap dan dapat memenuhi segala kebutuhan hukum dalam kehidupan masyarakat karena kebutuhan masyarakat begitu rumit, kompleks, dan selalu berubah-ubah sehingga membentuk undang-undang tidak dapat memenuhi segala kebutuhan hukum yang timbul dalam kehidupan masyarakat.²

¹ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 165.

² Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 62.

Penggunaan hukum gadai tidak hanya terbatas pada pelaksanaan gadai, tapi juga hal-hal yang berkaitan dengan ekonomi, salah satunya adalah penerapan hukum gadai pada sistem pelaksanaan gadai tanah. Pelaksanaan gadai tanah yang ada di desa lebih banyak menggunakan tata cara gadai tradisional. Masyarakat desa lebih banyak menggunakan hukum gadai karena memang pada dasarnya sebagian besar dari masyarakat pedesaan masih terikat dalam suatu persekutuan masyarakat hukum gadai, sehingga mereka masih tetap menjunjung tinggi hukum gadai yang sudah ada secara turun menurun. Hukum gadai tanah khususnya tanah pertanian memang sudah terdapat pengaturan tersendiri dalam hukum nasional.

Pengaturan mengenai tanah sering disebut dengan Agraria. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian dan urusan pemilikan tanah. Di Indonesia sebutan agraria di lingkungan administrasi pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun nonpertanian.³ Pengertian hukum agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Pengertian agraria dalam UUPA meliputi bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.⁴ Kelompok tersebut terdiri atas hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.

Hukum adat tetap berlaku karena memang orang Indonesia tidak bisa lepas dari adat yang sudah mendarah daging pada kehidupan masyarakat Indonesia yang banyak terikat dalam suatu masyarakat hukum adat sehingga pemerintah juga tidak bisa memaksakan sepenuhnya keberlakuan UUPA pada setiap masyarakat.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 5.

⁴ *Ibid.*, hlm. 8

dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan tetap hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.⁵

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat. Selain memiliki nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia dimasa mendatang, tanah juga mengandung aspek spiritual dalam kelangsungan hidupnya. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.⁶

Pengertian gadai menurut KUHPdt yang tercantum dalam *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah suatu hak yang diperoleh oleh seseorang berpiutang atas sesuatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang yang berhutang atau orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian barang untuk melelang barang tersebut dan biaya mana yang harus didahulukan (Pasal 1150 KUHPdt).⁷

⁵ Kartasapoetra Dkk, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberlangsungan Pendaya Gunaan Tanah*, Jakarta : Ptriceka Cipta, 1991, hlm. 1.

⁶ Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Semarang : Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992, hlm. 9.

⁷ Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Citra Media, 2006, hlm. 75-76.

Penelitian ini dilakukan pada masyarakat Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Pesawaran yang bermayoritas bersuku Jawa dan dalam kehidupan sehari-harinya belum bisa lepas dari hukum adat. Termasuk dalam pelaksanaan gadai tanah perkebunan, mereka lebih banyak menggunakan hukum adat daripada hukum nasional. Tanah yang dijadikan objek gadai kebanyakan adalah tanah pertanian karena masyarakat Desa Cipadang mayoritas sebagai tani. Pengaturan gadai tanah perkebunan menurut hukum nasional terdapat dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang menentukan bahwa barangsiapa menguasai tanah pertanian atas dasar hak gadai setelah 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah objek gadai kepada pemiliknya tanpa ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. Berdasarkan pelaksanaannya peraturan tersebut masih belum dapat berlaku karena masyarakat adatnya masih kuat.

Mereka melakukannya dengan kebiasaan atau kemauan mereka sendiri. Di Desa Cipadang terdiri dari dua belas Dusun, diantaranya ada yang melaksanakan gadai tanah perkebunan. Seperti, gadai kebun karet, dan gadai perkebunan kakao. Akan tetapi masyarakat di Desa Cipadang banyak melakukan transaksi gadai secara tradisional karena kurangnya pemahaman tentang gadai.

Berdasarkan uraian di atas tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dalam bentuk skripsi dengan judul **“Implementasi Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan Di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung”**.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak dalam menggadaikan tanah perkebunannya di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung?

3. Bagaimana upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi pada implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung?

1.3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini adalah:

1. Ruang Lingkup Bidang Ilmu

Penelitian ini termasuk dalam bidang ilmu hukum perdata yaitu mengenai implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan.

2. Ruang Lingkup Kajian

Pembahasan ini membatasi ruang lingkup kajian ini pada lingkup pelaksanaan yaitu syarat dan proses, alasan yang mempengaruhi serta upaya penyelesaian wanprestasi pada implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan yang ada di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran .

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahi dan menjelaskan hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak dalam menggadaikan tanah perkebunannya di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung menggadaikan tanah perkebunannya.
2. Mengetahui dan menjelaskan hambatan-hambatan dalam implementasi perjanjian gadai tanah di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung.
3. Mengetahui dan menjelaskan upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi pada implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung.

1.5. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Bahan penelitian sebagai bahan upaya pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum mengenai pelaksanaan gadai yang dibatasi pada gadai tanah perkebunan sebagai sumber informasi dan bahan bacaan agar masyarakat mengetahui tentang implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan pada masyarakat.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan informasi dan suatu wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis serta sumber informasi bagi pembaca tentang implementasi perjanjian gadai tanah.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1 Pengertian dan Unsur Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”⁸ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUHPdt, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁹

Pengaturan tentang perjanjian diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) di dalam Buku III tentang perikatan, Bab II sampai Bab IV, Pasal 1313 KUHPdt mendefinisikan perjanjian, “perbuatan satu orang lebih dengan mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih.”

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPdt secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hlm. 458

⁹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363

hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹⁰ Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban. Selan itu, para ahli mendefinisikan sebagai berikut :

1. Abdulkadir Muhammad

Perjanjian adalah persetujuan yang saling mengikat diri antara dua orang atau lebih untuk pelaksanaan suatu hal mengenai ranah harta kekayaan.¹¹

2. Sudikno Mertokusumo

Perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati

3. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau diaman dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian ini akan menciptakan hubungan antara dua orang yang kemudian disebut perikatan. Perikatan terbit karena dibentuknya perjanjian dan dalam bentuknya, perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹²

4. I Ketut Okta Setiawan

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu,

¹⁰ Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung : PT. Alumi, 2005, hlm. 89.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Alumni, 2012, hlm. 93.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia, 2014, hlm. 1.

sehingga kemudain akan lahirnya debitur dan kreditur guna melakukan hak atau kewajibannya.¹³

Melihat dari pendapat ahli di atas, maka suatu perjanjian lahir karena adanya kesepakatan, kemudian dari adanya perjanjian tersebut lahirlah perikatan. Perikatan dapat lahir dari dua sebab, yaitu dari persetujuan atau undang-undang dan perikatan yang lahir dari undang-undang.

Dari definisi di atas, unsur-unsur pada perjanjian dapat dikemukakan, yaitu:

1. Unsur *Essensialia*

Memuat ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih. Unsur *Essensialia* merupakan unsur mutlak pada suatu perjanjian, karena tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak ada. Contohnya ialah harga dan barang yang disepakati pada jual beli, lalu dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essensialia*.

2. Unsur *Naturalia*

Setelah unsur *essensialia* dalam sebuah perjanjian diketahui secara pasti, selanjutnya lahir unsur *naturalia*, yaitu sebagai unsur yang pasti dalam suatu perjanjian. Dalam unsur ini para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1476 KUHPdt.

3. Unsur *Accedentialia*

Unsur ini bukan suatu prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak, karena hanya sebagai unsur pelengkap dalam suatu perjanjian.

¹³ I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 42.

2.1.2 Syarat Sah Suatu Perjanjian

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) adalah sebagai berikut : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPdt menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.¹⁴ Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPdt hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.¹⁵

Syarat sah perjanjian dicantumkan dalam Pasal 1320 KUHPdt, yaitu dengan empat syarat:

1. Terjadi sepakat antara mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subjektif karena menyangkut orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat objektif karena menyangkut perbuatan hukum dari perjanjian tersebut.

¹⁴ Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : RajaGrafindo Perkasa, hlm. 92.

¹⁵ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, cet. 2, Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990, hlm. 430.

Melalui buku berjudul Hukum Perjanjian, Subekti menuliskan, sepakat berarti setuju dalam hal pokok pada perjanjian, artinya ada kehendak yang sama dan saling timbal balik. Cakap menurut hukum adalah sudah dewasa atau akilbaliq serta sehat pikirannya. Orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian dicantumkan pada Pasal 1330 KUHPdt, yaitu sebagai berikut:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang perempuan yang ditetapkan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Syarat ketiga, suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, berarti apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua pihak jika timbul suatu perselisihan. Terakhir, klausa yang halal berarti di dalam isi perjanjian harus dihilangkan suatu kemungkinan dapat menyebabkan salah sangka.

a. Kesepakatan (*toestemming*) mereka yang mengikatkan diri

Ketiadaan pemenuhan kedua syarat subyektif tersebut di atas membawa akibat perjanjian dapat diancam dengan kebatalan, dengan pengertian bahwa setiap saat dapat dimintakan pembatalannya. Hal tersebut secara tegas diatur dalam rumusan Pasal 1446 hingga Pasal 1450 KUHPdt. Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut. Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang memuat

ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya. Menurut perjanjian konsensual kesepakatan terjadi pada saat diterimanya penawaran terakhir yang diajukan. KUHPdt menyatakan bahwa dalam perjanjian konsensual dengan adanya kesepakatan maka lahirlah perjanjian yang pada saat bersamaan juga melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Dengan lahirnya perikatan tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban antara debitur dengan kreditur. Pasal 1236 KUHPdt menegaskan bahwa debitur wajib memberi penggantian berupa biaya, ganti rugi dan bunga dalam hal debitur itu tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Lahirnya kesepakatan harus didasari dengan adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPdt menyatakan bahwa suatu kesepakatan itu sah apabila diberikan tidak karena kekhilafan, atau tidak dengan paksaan, ataupun tidak karena penipuan.¹⁶

b. Kecakapan (*bekwaamheid*) Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Disamping kesepakatan para pihak, juga ada syarat subyektif lainnya yaitu kecakapan para pihak dalam perjanjian. Setiap orang yang sudah dewasa dan memiliki pikiran yang sehat adalah cakap menurut hukum. Kedewasaan tersebut menurut Pasal 1330 KUHPdt yaitu sudah berumur 21 tahun atau telah menikah. Dengan demikian orang-orang yang belum berusia 21 tahun tetapi sudah menikah dan pernikahannya tersebut putus maka orang itu tidak akan kembali ke dalam keadaan belum dewasa. Seseorang yang pernah menikah meskipun usianya belum genap 21 tahun tetap dianggap sebagai orang dewasa. Dengan dewasanya seseorang maka ia dianggap cakap (*bekwaam, capable*) untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian, membuat wasiat, menikah dan lain-lain. Cakap disini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum, baik untuk dan atas namanya sendiri yang berkaitan dengan kecakapannya bertindak dalam hukum, kewenangan bertindak selaku kuasa dari orang lain, yang tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI KUHPdt dan kewenangan bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali dari pihak lain.

¹⁶ I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi : Megapoin, 2004, hlm. 47

Melakukan tindakan hukum untuk kepentingan orang lain disini misalnya kewenangan seorang, Direksi untuk mewakili suatu badan hukum atau Perseroan Terbatas (PT). Pasal 1329 KUHPdt dikatakan, bahwa “setiap orang adalah cakap” (*bevoegd*) untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. “Kecakapan bertindak” menunjuk kepada kewenangan yang umum, kewenangan umum untuk menutup perjanjian lebih luas lagi, untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya sedangkan “Kewenangan bertindak” menunjuk kepada yang khusus, kewenangan untuk bertindak dalam peristiwa yang khusus. Kewenangan hanya menghalang-halangi untuk melakukan tindakan hukum tertentu.¹⁷

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyek perjanjian. Ketegasan obyek perjanjian tersebut dapat diartikan bahwa obyek perjanjian dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1333 KUHPdt yang berbunyi : “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Berdasarkan rumusan Pasal 1333 KUHPdt tersebut di atas menjelaskan bahwa semua jenis perjanjian pasti melibatkan keberadaan dari suatu kebendaan tertentu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, maka benda yang diserahkan tersebut harus dapat ditentukan secara pasti. Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (*debitor*) pastilah juga berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud. Dalam hal perjanjian penanggungan utang, hak tagih kreditur merupakan kebendaan yang harus dapat ditentukan terlebih dahulu. Alasannya karena pada perjanjian penanggungan utang, kewajiban pihak penanggung adalah

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku II, cet. 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2.

menanggung utang debitur, dimana penanggung akan memenuhi kewajiban debitur dan ia mendapat hak tagih dari kreditur terhadap debitur. Selanjutnya dalam perikatan untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menegaskan kembali bahwa apapun yang ditentukan untuk tidak dilakukan atau tidak diperbuat, pastilah merupakan kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang pasti harus telah dapat ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Dengan demikian menurut KUHPdt, kebendaan yang dapat dijadikan obyek dari perjanjian adalah telah ditentukan jenisnya.¹⁸

2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian

Pasal 1319 KUHPdt menjelaskan tentang perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan tidak bernama (*innominaat*).

1. Perjanjian *Nominaat*

Perjanjian *Nominaat* perjanjian bernama dalam Bahasa Belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat. Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPdt adalah sebagai berikut: perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Dalam teori ilmu hukum, perjanjian- perjanjian diatas disebut dengan perjanjian *nominaat*.

Dasar hukum perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku Ke Tiga KUHPdt. Sedangkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian bernama. Menurut Sri Soedwi Masjchooen Sofwan di dalam buku Salim HS unsur perjanjian bernama dikemukakan sebagai berikut:¹⁹

¹⁸ Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 156.

¹⁹ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 47.

- a. Perjanjian bernama terdapat di dalam KUHPdt
- b. Perjanjian bernama diakui oleh title I, II, III, IV, dan V sampai dengan title XVII
- c. Perjanjian bernama jumlahnya terbatas

Jenis-jenis perjanjian nominaat sebagai berikut:

- a. Jual-beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Sewa-menyewa;
- d. Perjanjian persekutuan;
- e. Hibah.

2. Perjanjian *Inominaat*

Perjanjian *Inominaat* Perjanjian tidak bernama, adalah perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, karena tidak diatur dalam KUHPdt dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau partij otonomi. Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPdt, yaitu yang berbunyi: "semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain".²⁰ Perjanjian *Inominaat* hidup dan berkembang dalam masyarakat yang perjanjiannya tidak diatur ke dalam KUHPdt dan KUHD kemudian disebut perjanjian tidak bernama. Perjanjian ini lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak di mana setiap orang bebas melakukan perjanjian *franchhise, join venture, production sharing*.

²⁰ <https://repository.uin-suska.ac.id>, diakses pada tanggal 9 Desember 2024, Jam 19.00 WIB

2.1.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan- ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.²¹

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan- aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.²²

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum bukanlah peraturan konkrit. Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat di ketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut. Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di

²¹ Putra Jaya, *Politik Hukum*, Semarang : Undip Press, 2007, hlm. 23

²² Budiono Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : LPT. Citra Aditya Bakti, 2008, hlm. 82

belakang setiap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit. Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian.

Terdapat 5 (lima) asas perjanjian yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Yaitu asas kebebasan berkontrak (*Freedom Of Contract*), Asas Konsensualisme (*Consensualism*), Asas Kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), Asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*).²³

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of contract*)

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuk perjanjiannya, apakah berbentuk tulis atau lisan.

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum.

2. Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPdt. Dalam pasal tersebut salah satu syarat sahnya perjanjian antara kedua belah pihak. Perjanjian sudah lahir sejak tercapainya kata sepakat. perjanjian telah mengikat ketika kata sepakat dinyatakan atau diucapkan, sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu. Kecuali dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian yang mensyaratkan harus tertulis.

²³ <https://mh.uma.ac.id/asas-asas-perjanjian/>, diakses pada tanggal 23 Desember 2023 jam 19.00 WIB.

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt ” Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian ,maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian,bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum, sehingga secara pasti memiliki perlindungan hukum.

4. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdt, ” Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam asas ini para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya . Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan sebenarnya.

5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepkatanannya. Seseorang hanya dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

2.2 Gadai

2.2.1 Pengertian Gadai

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang berpiutang atas suatu barang bergerak atau tidak bergerak (motor, mobil, tanah, sawah, rumah) yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau oleh seorang lain atas

namanya, dan memberikan kekuasaan kepada orang yang berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut. Dimana seseorang itu harus menggadaikan barangnya untuk mendapatkan uang.

Secara umum pengertian usaha gadai adalah kegiatan menjaminkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara nasabah dengan lembaga gadai.²⁴

Hak gadai menurut KUHPdt diatur dalam Buku II Bab XX Pasal 1150 - 1161. Pihak yang menggadaikan dinamakan “pemberi gadai” dan yang menerima gadai, dinamakan “penerima atau pemegang gadai”. Kadang-kadang dalam gadai terlibat tiga pihak, yaitu debitur “pihak yang berhutang”, pemberi gadai, yaitu pihak yang menyerahkan benda gadai dan pemegang gadai yaitu kreditur yang menguasai benda gadai sebagai jaminan piutangnya.

KUHPdt merumuskan gadai sebagai berikut:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya.

2.2.2 Syarat dan Rukun Gadai

Dalam hubungannya dengan syarat-syarat gadai, ada baiknya bila lebih dahulu dijelaskan tentang syarat-syarat sahnyanya perjanjian secara umum yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPdt. Dalam pasal tersebut ditegaskan. Untuk syarat sahnyanya persetujuan diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

²⁴ Kasmir, 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada. hlm. 231.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu pendekatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua dari pasal tersebut merupakan syarat subyektif, dimana apabila syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum, artinya sejak semula perjanjian itu batal. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, dimana jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian *vernitigebaar* (dapat dibatalkan), artinya perjanjian (*overeenkomst*), baru dapat dibatalkan jika ada perbuatan hukum (*reghthandeling*) dari pihak yang mengadakan perjanjian untuk membatalkannya.²⁵

Dalam konteksnya dengan gadai, maka hak gadai itu pun diadakan dengan harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang berbeda-beda menurut jenis barangnya. Kalau yang digadaikan itu adalah benda bergerak yang berwujud maka syarat-syaratnya:

- a. Harus ada perjanjian untuk memberi hak gadai ini (*pandoverenkomst*) perjanjian ini bentuknya dalam KUHPdt tidak disyaratkan apa-apa, oleh karenanya bentuk perjanjian gadai itu dapat bebas tak terikat oleh suatu bentuk yang tertentu. Artinya perjanjian bisa diadakan secara tertulis ataupun secara lisan saja. Dan yang secara tertulis itu bisa diadakan dengan akte notaris (akteotentik), bisa juga diadakan dengan akte dibawah tangan saja.
- b. Syarat yang kedua, barang yang digadaikan itu harus dilepaskan/berada di luar kekuasaan dari si pemberi gadai. Dengan perkataan lain barangnya itu harus berada dalam kekuasaan pemegang gadai. Bahkan ada ketentuan dalam KUHPdt bahwa gadai itu tidak sah jika bendanya dibiarkan tetap berada dalam kekuasaan si pemberi gadai.²⁶

Syarat yang kedua inilah yang dalam praktek sering menimbulkan kesulitan untuk ditepati. Yaitu jika kebetulan barang yang digadaikan itu justru barang yang

²⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. hlm. 15.

²⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1981, hlm. 99

sangat dibutuhkan oleh si pemberi gadai, misalnya untuk mencari nafkah. Maka akan sangat sulit bagi pemberi gadai jika barang yang penting untuk mencari nafkah itu justru harus berada di luar kekuasaannya, barang yang penting untuk mencari nafkah itu justru harus berada di luar kekuasaannya.²⁷

2.2.3. Hak dan Kewajiban Gadai

Selama gadai itu berlangsung, pemegang gadai mempunyai beberapa hak:

- a. Pemegang gadai berhak untuk menjual benda yang digadaikan itu atas kekuasaan sendiri jika pemberi gadai (debitur) melakukan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajibannya, kemudian dari hasil penjualan itu diambil sebagian untuk melunasi hutang debitur dan sisanya dikembalikan kepada debitur. Penjualan barang itu harus dilakukan dimuka umum, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan berdasarkan atas syarat-syarat yang lazim berlaku.
- b. Pemegang gadai berhak untuk mendapatkan pengembalian ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan untuk keselamatan barangnya.
- c. Pemegang gadai mempunyai hak untuk menahan barang gadai jika setelah adanya perjanjian gadai kemudian timbul perjanjian hutang yang kedua antara para pihak dan hutang yang kedua ini sudah dapat ditagih sebelum pembayaran hutang yang pertama, maka dalam keadaan yang demikian itu pemegang gadai berwenang untuk menahan benda itu sampai kedua macam hutang itu dilunasi.²⁸

Sebaliknya seorang pemegang gadai memikul kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Bertanggungjawab untuk hilangnya atau merosotnya barang gadai, sekedar itu telah terjadi karena kelaliannya (Pasal 1157 ayat 1 KUHPpd).²⁷
- b. Kewajiban untuk memberitahukan pemberi gadai, jika barang gadai dijual (Pasal 1156 ayat 2 KUHPpd). Kewajiban memberitahukan itu selambat-lambatnya pada hari yang berikutnya apabila ada suatu perhubungan pos harian ataupun suatu perhubungan telegraf, atau jika tidak demikian halnya, dengan pos yang

²⁷ *Ibid.*, hlm. 99.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 101-102

berangkat pertama (Pasal 1156 ayat 2 KUHPdt). Pemberitahuan dengan telegraf atau dengan surat tercatat, berlaku sebagai pemberitahuan yang sah (Pasal 1156 ayat 3 KUHPdt).

- c. Bertanggungjawab terhadap hasil penjualan barang gadai (Pasal 1159 ayat 1 KUHPdt).²⁹

2.2.4 Barang Yang Dapat di Gadaikan

Yang dapat digadaikan ialah semua benda bergerak:

- a. Benda bergerak yang berwujud.
- b. Benda bergerak yang tak berwujud, yaitu yang berupa berbagai hak untuk mendapatkan pembayaran uang seperti surat-surat piutang.
- c. Gadai dalam KUHPdt merupakan hak kebendaan yang bersifat sebagai jaminan atas suatu hutang.³⁰

2.3 Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak terpenuhi atau lalai yang seharusnya dapat dilaksanakan oleh kreditur atau debitur. R. Subekti mengemukakan wanprestasi merupakan keadaan lalai atau alpa.

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak dimaksud sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana yang sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebut dalam kontrak yang bersangkutan. Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam pasal 1234 KUHPdt, yaitu berupa :

²⁹ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum.*, hlm. 299

³⁰ Masjchoen Sofwam, *Hukum Perdata: Hukum Benda.*, hlm. 98.

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, yang dimaksud dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.³¹

Hal yang telah disanggupi akan dilakukan tidak dilakukan Melakukan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan. Suatu perjanjian tentunya harus memenuhi suatu prestasi, yaitu pemenuhan kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur dalam suatu perikatan. Prestasi dari suatu perikatan harus memenuhi syarat:

- a. Harus diperkenankan. Berarti suatu prestasi tidak boleh melanggar suatu ketertiban, kesusilaan, dan Undang-Undang;
- b. Harus tertentu atau dapat ditentukan;
- c. Harus memungkinkan untuk dilakukan menurut kemampuan manusia.
- d. Terlambat dalam melakukan apa yang diperjanjikan Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan
- e. Wanprestasi timbul akibat isi perjanjian yang telah disepakati tidak dipenuhi atau dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian yang disebut wanprestasi. Kewajiban yang tidak dipenuhi oleh debitur menurut Abdulkadir Muhammad dapat terjadi karena dua kemungkinan alasan.

³¹ Setiawan R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta. 1989

- f. Karena kesengajaan maupun kelalaian yang dilakukan debitur;
- g. Karena di luar kemampuan debitur, atau disebut keadaan memaksa (*force majeure*), jadi debitur tidak bersalah.
- h. Karena wanprestasi akan menimbulkan suatu akibat yang penting, maka harus dilihat secara jelas apakah debitur memang wanprestasi atau lalai, jika debitur mengelak maka harus dibuktikan di muka hakim.

2.3.2 Bentuk dan Akibat Wanprestasi

Bentuk-bentuk wanprestasi

1. Prestasi tidak terpenuhi sama sekali, berkaitan dengan debitur tidak memenuhi persyaratan sedikitpun.
2. Tidak tepat waktu pada pemenuhan prestasi, terjadi apabila debitur masih bisa diharapkan untuk memenuhi prestasi namun tidak tepat waktu.
3. Keliru atau tidak sesuai saat memenuhi prestasi, debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali apabila kekeliruan yang dilakukannya tidak bisa diperbaiki.

Melalui bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi, maka akan menimbulkan akibat hukum yang dapat diberikan pada debitur berupa sanksi atau hukuman, sebagai berikut:

1. Pembayaran ganti kerugian yang wajib dilakukan debitur karena kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPdt)
2. Apabila perikatan itu timbal balik, pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan dapat dituntut oleh kreditur (Pasal 1266 KUHPdt)
3. Peralihan resiko beralih kepada debitur (Pasal 1237 ayat 2 KUHPdt)
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPdt)
5. Biaya perkara yang diperlukan dimuka pengadilan negeri wajib dibayar oleh debitur dan kreditur dinyatakan bersalah.

2.4 Cara Penyelesaian Sengketa

Sengketa atau konflik yang ada dimasyarakat merupakan suatu permasalahan sosial yang bersinggungan dengan hukum dan memerlukan pemecahan secara integral. Masyarakat memiliki berbagai cara untuk memperoleh kesepakatan dalam proses perkara atau penyelesaian sengketa, dari cara yang tradisional warisan nenek moyang sampai pada yang formal yang berdasarkan pada peraturan dan undang-undang yang berlaku. Secara garis besar ada beberapa cara penyelesaian sengketa, yaitu:

1. Litigasi

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau “litigasi”, yaitu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana hakim memiliki kewenangan untuk memutus. Litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilaksanakan di Pengadilan, dan para pihak yang bersengketa dihadapkan untuk mempertahankan hak-haknya di Pengadilan. Hasil putusan bersifat kalah dan menang.

Kekuasaan Kehakiman disebutkan penyelenggaraan kehakiman di Indonesia diselenggarakan oleh Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi. Di bawah Mahkamah Agung terdapat beberapa Peradilan yang ada di Indonesia, yakni:

1. Peradilan Umum
2. Peradilan Agama
3. Peradilan Tata Usaha Negara
4. Peradilan Militer

Pengadilan tersebut di atas memiliki kewenangan penyelesaian perkara yang berbeda-beda. Kewenangan mutlak menyangkut bagaimana pembagian kekuasaan antar badan-badan peradilan, dilihat dari macam-macam pengadilan yang menyangkut dengan pemberian kekuasaan untuk mengadili. Lingkungan kewenangan mengadili secara mutlak meliputi:

- a. Peradilan Umum, memiliki kewenangan dalam ruang lingkup perkara hukum pidana (umum dan khusus) dan perdata (yang umum memeriksa sengketa perdata) dan didalam peradilan umum terdapat juga peradilan niaga yang memeriksa perkara merek dan kepailitan serta peradilan industrial, yang diperuntukan untuk warga sipil.
- b. Pengadilan Agama, memiliki kewenangan dalam ruang lingkup perkara perkawinan, kewarisan, wakaf dan sedekah, maka kompetensi absolut Pengadilan Agama ini memutus perkara-perkara orang yang beragama Islam. Ekonomi syari'ah menjadi salah satu kewenangan absolut Pengadilan Agama setelah diamanemennya undang-undang Peradilan Agama sebelumnya.
- c. Peradilan Tata Usaha Negara, berwenang dalam ruang lingkup sengketa yang lahir dari bidang tata usaha Negara, seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara yang berasal keluarnya putusan kebijakan tata usaha Negara.
- d. Peradilan Militer, berwenang dalam ruang lingkup perkara pidana yang terdakwanya adalah anggota TNI baik dari angkatan darat, angkatan laut ataupun angkatan udara.

Prosedur dalam jalur litigasi ini bersifat formal dan teknis, bersifat menang dan kalah sehingga sehingga berpotensi untuk adanya permasalahan baru, lambat dalam penyelesaiannya, biaya tidak ringan dan tidak resposif. Kondisi ini membuat masyarakat mencari alternatif lain diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini disebut dengan "*Alternative Dispute Resolution*" atau *ADR*.

2. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui non litigasi, dikenal dengan penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*, yang dimaknai penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan kesepakatan para pihak tanpa melalui Pengadilan. *Alternative Dispute Resolution (ADR)* berbasis pada "kesepakatan dan kesukarelaan para pihak yang bersengketa". Penyelesaian ini

adalah penyelesaian sengketa berdasarkan pada hukum, dan sama-sama menguntungkan. Secara umum penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dikenal dalam beberapa bentuk dalam penyelesaian, yaitu:

a. Negosiasi

Negosiasi adalah penyelesaian konflik melalui perundingan langsung antara para pihak tanpa pihak ketiga untuk menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati bersama.

Negosiasi merupakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang bersifat informal, meskipun kadangkala dilakukan secara formal. Dengan negosiasi para pihak dapat melakukan perundingan antara hak dan kewajiban dengan saling menguntungkan.

Penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi sebagai alternative penyelesaian sengketa juga dapat menghasilkan keunggulan melalui negosiasi adalah penyelesaiannya bersifat win-win solution yang saling menguntungkan kepada pihak yang bersengketa, rahasia lebih terjamin karena penyelesaian sengketa tertutup hanya dihadiri oleh pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa tidak melibatkan pihak ketiga, karena hanya pihak dihadiri oleh pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa melalui negosiasi dilakukan tertutup yang hanya dihadiri oleh pihak yang bersengketa tentu hal ini akan dapat menjamin kerahasiaan dari pihak bersengketa. Dalam sengketa bisnis penyelesaian secara negosiasi paling cocok karena rahasia perusahaan akan terjamin, kecuali dari salah pihak yang bersengketa mempunyai itikad tidak tanpa sepengetahuan dari pihak lainnya telah membocorkan hasil kesepakatan yang diambil melalui negosiasi.³²

Hasil kesepakatan yang diperoleh dari penyelesaian secara negosiasi tidak boleh dipublish, kecuali berdasarkan kemauan dari kedua belah pihak. Hasil kesepakatan yang diperoleh melalui negosiasi tidak boleh dibocorkan kepada

³² Yafrida. "Keunggulan Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Negosiasi", Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika dan Keadilan 7, No 2, 2020 : 248- 26

pihak lain karena sifatnya rahasia, kecuali kedua belah pihak menghendakinya untuk dipublish.

Keunggulan penyelesaian sengketa melalui negosiasi dapat mencegah keterlambatan administrasi yang disebabkan oleh prosedur administratif yang panjang. Penyelesaian secara negosiasi keunggulannya hubungan kekeluargaan, persahabat, pertemanan tetap terjaga dengan baik. Penyelesaian sengketa melalui negosiasi penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dan para pihak kooperatif untuk menyelesaikan sengketa akibatnya penyelesaiannya akan lebih cepat.

Serta Keunggulan lainnya penyelesaian melalui negosiasi tidak membutuhkan biaya yang banyak, karena penyelesaian sengketa tidak melibatkan pihak ketiga tapi sengketa hanya diselesaikan oleh pihak- pihak yang bersengketa.

Suatu negosiasi dikatakan berhasil apabila terdapat kompromi atas posisi-posisi yang antara lain dapat diukur dengan nilai uang. Pendekatan *problem solving* dengan menekan pencapaian agar apa yang menjadi keinginan kedua belah pihak tercapai, pendekatan ini dilakukan sebagai ganti dari pendekatan untuk keuntungan salah satu pihak atas pihak lainnya. Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan negosiasi, Pasal 6 ayat (1) hanya menyebutkan negosiasi merupakan cara penyelesaian sengketa disamping cara lainnya seperti konsultasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

b. Konsultasi

Konsultasi adalah adanya seseorang yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan konsultan dan memberikan pendapatnya kepada seorang klien. Keputusan bersifat tetap ditangan klien Konsultan hanya memberikan pendapatnya. Melalui konsultan membebaskan klien untuk menentukan isi putusan yang akan ambil untuk kepentingan pribadinya, jadi peran dari konsultan tidaklah dominan.

c. Mediasi

Mediasi merupakan penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak lain atau pihak ketiga yang bersifat tidak memihak untuk penyelesaian yang dapat disepakati bersama oleh para pihak. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan atau memaksakan bentuk penyelesaian sengketa, keputusan tetap berada ditangan para pihak. Dalam proses mediasi terdapat seorang moderator yang netral, mediator berkewajiban untuk melaksanakan tugas dan fungsi berdasarkan pada kehendap para pihak. Istilah mediasi digunakan untuk sengketa diluar litigasi, Pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 menyebutkan bahwa apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa dengan negosiasi, maka dapat diselesaikan melalui proses mediasi dengan melibatkan mediator. Mediasi baru akan terlaksana apabila negosiasi mengalami kegagalan.

d. Konsiliasi

Konsiliasi tidak hanya mencegah untuk lanjut pada proses persidangan, namun juga dapat dilakukan oleh para pihak dalam peradilan yang sedang berlangsung, mau itu diluar atau didalam pengadilan, dengan pengecualian sengketa telah berkekuatan tetap, sehingga tidak dapat dilakukan konsiliasi. Menurut Jimmy Joses Sembiring konsiliasi adalah merupakan kelanjutan setelah proses mediasi, mediator beralih peran menjadi konsiliator. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memaksakan para pihak untuk mengikuti hasil mediasi, sedangkan pada konsiliasi, pihak ketiga (konsiliator) memiliki kewenangan untuk memaksakan parapihak untuk mematuhi keputusan dari konsiliasi.

e. Arbitrase

Arbitrase adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan para pihak dengan memberikan penyelesaian sengketa kepada pihak lain yang tidak memihak dan memiliki kemampuan untuk memutus serta memaksakan putusan tersebut kepada salah satu pihak. Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausul arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Pemahaman mengenai arbitrase menjadi suatu

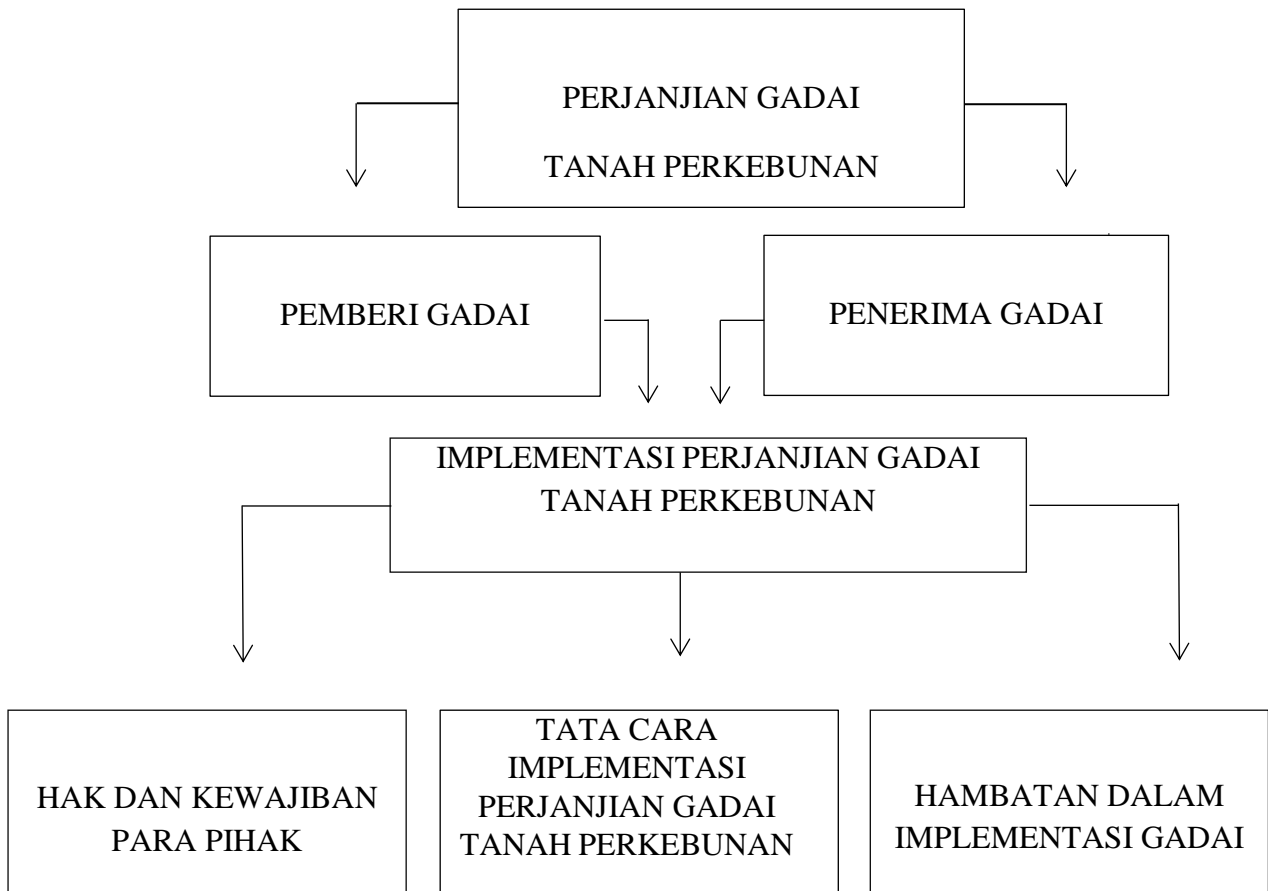
yang penting untuk menyelesaikan sengketa pada kedua belah pihak untuk suatu bentuk kerja sama. Untuk menyelesaikan suatu sengketa yang timbul dapat ditempuh beberapa alternatif penyelesaian, yaitu melalui negosiasi, mediasi, pengadilan, dan arbitrase. Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.³³ Adanya perjanjian arbitrase berarti bahwa para pihak dalam suatu sengketa itu bermaksud untuk menyelesaikan sengketa itu melalui arbitrase.

Undang-undang arbitrase Nomor 30 Tahun 1999 merumuskan suatu perjanjian arbitrase sebagai perjanjian tertulis untuk menyerahkan sengketa atau perbedaan yang timbul sekarang maupun yang akan datang kepada arbitrase, apakah seorang arbiter ditunjuk di dalamnya atau tidak. Jadi syarat utama sah tidaknya perjanjian arbitrase ialah apabila hal itu dilakukan dalam rangka penerapan undang-undang, serta perjanjian itu harus tertulis, perjanjian tersebut harus ditandatangani para pihak yang bersangkutan. Penyelesaian sengketa berlandaskan prinsip kesepakatan, dan parapihak bebas untuk menentukan hukum yang akan digunakan. Arbitrase juga lebih informal dibanding dengan pengadilan yang terkesan begitu kaku baik itu secara pemilihan arbiter yang akan membantu dalam proses penyelesaian sengketa atau dalam proses pelaksanaannya. Arbitrase memiliki pengurusan administrasi yang lebih sederhana dan biaya yang lebih murah karena tidak harus terikat pada waktu yang ditentukan oleh undang-undang atau hakim.³⁴ Dan telah disepakati sebelum sengketa terjadi, namun juga dapat disepakati secara tertulis setelah terjadi perselisihan.

³³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet-10, Bandung : Pt Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 18

³⁴ Leli Joko Suryo, *Eksistensi Alternative Dispute Resolution dalam Proses Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Laporan Penelitian, 1998, Yogyakarta : LP3. UMY, hlm. 2

2.5 Kerangka Pikir



Keterangan :

Berdasarkan kerangka pikir di atas dapat dijelaskan bahwa dalam implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan, adanya keterkaitan dengan pemberi gadai dan penerima gadai. Dari hal ini kemudian terjadilah pelaksanaan gadai tanah perkebunan. Pelaksanaan gadai tanah perkebunan itu sendiri adalah suatu transaksi antara dua belah pihak atau yang saling sepakat. Perjanjian gadai dapat dilaksanakan secara tertulis dan tidak tertulis atau yang dikenal dengan lisan. Perjanjian tertulis dapat dibuat dalam surat perjanjian dibawah tangan dan perjanjian secara lisan dapat terjadi atas dasar unsur kepercayaan para pihak pelaku gadai perkebunan.

Setelah perjanjian terbentuk, gadai perkebunan dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Implementasi pelaksanaan gadai perkebunan dapat dilakukan dengan

cara pemberi gadai akan menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan pemberi gadai akan menyerahkan hak untuk menguasai bukan hak milik atas tanah perkebunan miliknya untuk digarap atau dikelola dan dipetik hasilnya selama jangka waktu yang telah disepakati bersama. Pemberi gadai dapat menguasai tanahnya kembali setelah jangka waktu gadai tanah perkebunan telah habis dan pemberi gadai dapat menebus tanahnya dengan sejumlah uang yang telah diberikan kepada penerima gadai. Terdapat beberapa alasan yang mempengaruhi terjadinya gadai tanah perkebunan diantaranya karena permasalahan ekonomi.

Implementasi perjanjian gadai tanah tidak terlepas dari kemungkinan terjadinya wanprestasi, sehingga ketika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan gadai dapat diselesaikan dengan musyawarah seseuai dengan sifat masyarakat yang masih menjunjung tinggi sifat kekeluargaan dan gotong royong.

Penelitian ini dilaksanakan untuk memahami Implementasi Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran.

BAB III METODE PENELITIAN

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.³⁵

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif empiris, yaitu melihat pelaksanaan perjanjian gadai yang dibuat oleh pemberi gadai dan penerima gadai. Penelitian hukum normatif dengan cara mengkaji hukum tertulis yang bersifat mengikat dari segala aspek yang kaitannya dengan pokok bahasan yang diteliti. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*) adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku (*behavior*) anggota masyarakat dalam hubungan masyarakat. Dengan kata lain, penelitian hukum empiris mengungkapkan hukum yang hidup (*living law*) dalam masyarakat melalui perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat" Dengan demikian penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan mengkaji pelaksanaan gadai tanah perkebunan.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif yang memaparkan secara lengkap, jelas, dan sistematis mengenai implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang, Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara pendekatan secara yuridis sosiologis, yaitu pendekatan dengan meneliti mengenai

³⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986, hlm. 43

hukum yang hidup dalam masyarakat melalui perilaku yang dialami masyarakat, perilaku ini berfungsi ganda sebagai pola terapan dan sekaligus menjadi bentuk normatif hukum dan perilaku dalam masyarakat" Subjek dan objek penelitian ini adalah masyarakat di Desa Cipadang, Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran tentang implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan.

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif-terapan. Dalam pendekatan normatif-terapan peneliti lebih dulu harus merumuskan masalah dan tujuan penelitian. Peneliti harus mengikuti prosedur yang terdiri dari langkah-langkah sebagai berikut:

1. Identifikasi pokok bahasan (*topical subject*) dan subpokok (*sub topical subject*) berdasarkan rumusan masalah penelitian.
2. Identifikasi ketentuan hukum normatif yang menjadi tolak ukur terapan yang bersumber dari dan lebih sesuai dengan subpokok bahasan.
3. Penerapan ketentuan hukum normatif, yaitu implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang, Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran.

Tipe pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Nonjudicial Case Study*, yaitu pendekatan studi kasus hukum tanpa konflik. Kalaupun, ada konflik, diselesaikan oleh pihak-pihak sendiri secara damai, tanpa campur tangan pengadilan.³⁶

³⁶ *Ibid*, hlm. 149.

3.4 Data dan Sumber Data

Pada penelitian ini data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber, yaitu melalui wawancara dengan pihak tokoh adat, pemberi gadai dan penerima gadai. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Surat perjanjian gadai perkebunan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, skripsi-skripsi, jurnal, surat kabar, artikel internet, hasil-hasil penelitian, pendapat para ahli atau sarjana hukum, bahan kepustakaan, literatur-literatur ilmu pengetahuan hukum yang dapat mendukung pemecahan masalah yang diteliti khususnya mengenai hukum perdata, hukum perjanjian, hukum gadai, serta sumber tertulis lainnya seperti makalah tulisan dan lain-lain.
3. Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder, seperti:
 - a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
 - b. Buku penelitian hukum

3.5 .Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris, maka metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka dan wawancara.

1. Studi Pustaka

Kepustakaan sebagai suatu bahan yang berisi informasi yang diperlukan penelitian perlu mendapatkan seleksi secara ketat dan sintomatis, prosesor penyeleksian didasarkan pada relevansi dan kemutakhiran Studi ini dilakukan dengan mengadakan penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, literatur-literatur, dan karya ilmiah lainnya. Teknis yang digunakan adalah mengumpulkan, mengidentifikasi, lalu membaca untuk mencari dan memahami data yang diperlukan kemudian dilakukan pencatatan atau pengutipan yang berkaitan dengan permasalahan yang dijadikan pokok bahasan. Dalam hal ini studi pustaka yang dapat dipelajari bersumber dari data-data yaitu :

- a. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum perjanjian, dan gadai.
- b. Buku-buku serta bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan pokok-pokok bahasan penelitian.

2. Wawancara

Penelitian ini menggunakan wawancara berstruktur, yaitu pewawancara mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai penuntun selama proses wawancara Wawancara dilakukan langsung dengan pihak terkait antara lain, dengan Bapak Kelar Edi Wahyudi selaku Kepala Dusun Mujidadi Timur Desa Cipadang. Pihak pemberi gadai Bapak Piji, Bapak Untung, Bapak Jumedi dan Bapak Kisman. Pihak penerima gadai, Bapak Supar, Bapak Gusmianto, Bapak Sahmari dan Bapak Yanto.

3.5 Metode Pengolahan Data

1. Seleksi data

Seleksi data adalah proses memilih dan mengambil bagian tertentu dari kumpulan data yang ada untuk tujuan analisis atau pengolahan lebih lanjut. Tujuan dari seleksi data adalah untuk fokus pada informasi yang relevan atau penting sambil mengabaikan yang tidak diperlukan atau tidak relevan.

Yaitu memeriksa data secara selektif untuk mengetahui kesesuaian data yang dibutuhkan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

2. Klasifikasi data

Klasifikasi data merujuk pada proses mengelompokkan atau mengkategorikan data ke dalam kelas atau kategori berdasarkan karakteristik atau atribut tertentu. Tujuan dari klasifikasi data adalah untuk menyederhanakan dan mengorganisir data sehingga informasi yang terkandung di dalamnya menjadi lebih mudah dipahami, diakses, dan dianalisis.

Yaitu menempatkan data-data dengan dengan kelompok atau aturan yang ditetapkan dalam pokok bahasan sehingga diperoleh data yang benar-benar diperlukan dalam penelitian ini.

3. Sistematisasi data

Sistemasi data adalah istilah yang mengacu pada proses pengorganisasian dan pengelolaan data secara sistematis, terstruktur, dan terorganisir. Hal ini mencakup pengelompokan, penyimpanan, dan pengaturan data agar dapat diakses, dipahami, dan dimanfaatkan dengan lebih efisien.

Yaitu menyusun data menurut tata urutan yang telah ditetapkan sesuai dengan konsep, tujuan dan bahasa sehingga mudah dianalisis.

3.6 Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logistidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis kemudian

dapat ditarik kesimpulan sehingga terdapat jawaban yang jelas dari permasalahan data pada penelitian ini diuraikan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan logis dan data dianalisis dengan metode induktif yaitu analisis yang dikembangkan menjadi hipotesa dari yang bersifat umum ke khusus.

BAB V PENUTUP

Dari hasil penelitian diatas didapat beberapa pembahasan yang dapat peneliti ambil sebagai suatu kesimpulan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak dalam menggadaikan tanah perkebunannya di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan yaitu berhak mendapatkan pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang akan di jual, berhak mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan utangnya dan berhak mendapatkan kembali barang yang digadaikan apabila utang-utang dibayar lunas. Kewajiban Pemberi gadai wajib menyerahkan tanah perkebunannya kepada penerima gadai setelah terjadinya kesepakatan dua belah pihak. Pemberi gadai menyerahkan kelengkapan dokumen sebagai bukti kepemilikan yang bersangkutan.
2. Hambatan-hambatan dalam implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan yaitu pihak pemberi gadai menarik tanah gadaianya sebelum masa habis gadai dan ada beberapa pihak yang tidak mau menyerahkan kembali tanah gadaianya kepada pihak pemberi gadai walaupun sudah habis masa gadai.
3. Upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi pada implementasi perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan yaitu dengan cara musyawarah secara kekeluargaan, walaupun dalam peraturan dijelaskan para pihak bisa menggunakan litigasi dan non litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arrasjid Chainur. (2008). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Asikin Zainal. (2013). *Pengantar Tata Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Chulaemi Ahmad. (1992). *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*. Semarang: Majalah Hukum FH UNDIP
- Darus Mariam. (2005). *Perdata Buku III Hukum Perikaitan dengan Penjelasan*. Bandung : PT. Alumni
- Ghofur Abdul. (2006). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam*. Yogyakarta: Citra Media
- Gunawan Johannes. (1996). *Jaminan-Jamnian Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggapan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Harsono Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Herlin Budiono. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti
- HS Salim. (2003). *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Kartasapoetra. (1991). *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberlangsung Pendaya Gunaan Tanah*. Jakarta: ptrineka Cipta
- Kasmir, (2005). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Rajagraf Persada
- Komar Andasasmita. (1990). *Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat
- Masjchoen Soedewi Sri . (1981). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberti
- Muhammad Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- .(2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- .(2012). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni

Satrio Juswito. (1995). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II*. Bandung : Citra Aditya Bakti

Setiawan Okta Ketut. (2018). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika

Setiawan, R. (1989). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta

Subekti. (1985). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Yogyakarta: Liberty

-----.(2014). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermesa

Suryo Joko Leli. (1998). *Eksistensi Alternative Dispute Resolution dalam Proses Penyelesaian Sengketa di Indonesia*. Yogyakarta: LP3 UMY

Widjaya Rai. (2004). *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi : Megapoin

Wijaya Gunawan. (2001). *Hukum Arbitrase*. Jakarta: PT Grafindo

B. Jurnal

Yafrida. (2020). *Keunggulan Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Negosiasi*
Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Keadilan

C . Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

D. Internet

<https://repository.uin-suska.ac.id>,

<https://sahabat.pegadaian.co.id/artikel/inspirasi/pengertian-gadai-sistem-dan-aturannya> <https://mh.uma.ac.id/asas-asas-perjanjian/>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>