

**PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH
PERKEBUNAN DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN
KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG**

(Tesis)

Oleh

PANDU APRILIANSYAH

NPM 2422011031



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH PERKEBUNAN DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG

Oleh

PANDU APRILIANSYAH

Praktik gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran menimbulkan berbagai permasalahan hukum akibat ketidaksesuaian antara praktik tradisional yang berkembang di masyarakat dengan ketentuan hukum positif yang berlaku, hal ini terjadi karena perjanjian gadai kerap dilakukan tanpa kejelasan objek tanah, keseimbangan kesepakatan para pihak, serta kepastian jangka waktu, yang diperparah oleh ketimpangan posisi tawar dan rendahnya pemahaman hukum masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya problematika dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah perkebunan, ketentuan hukum yang sesuai untuk mengatur perjanjian gadai tanah perkebunan, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang seharusnya diterapkan dalam perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtatan Kabupaten Pesawaran.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis untuk mengkaji dinamika praktik gadai tanah di desa tersebut. Sumber data adalah data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data dengan studi pustaka dan studi lapangan yaitu wawancara kepada informan kepada pelaku pemberi dan penerima gadai. Lokasi penelitian dilakukan di Desa Cipadang Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran Lampung.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa faktor-faktor terjadinya problematika dalam praktik perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang yaitu terjadi karena sejumlah faktor hukum, antara lain ketidaksinkronan antara kebiasaan lokal dan ketentuan hukum positif, ketidakjelasan objek dan syarat perjanjian, serta lemahnya posisi tawar pihak penggadai akibat rendahnya literasi hukum. Ketentuan hukum yang tepat untuk mengatur praktik gadai tanah di wilayah ini harus mengintegrasikan prinsip-prinsip hukum agraria dengan nilai-nilai lokal yang masih dijalankan masyarakat, sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak. Mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih responsif, khususnya melalui model penyelesaian berbasis komunitas yang melibatkan aparat desa, tokoh masyarakat, dan lembaga adat, disertai peningkatan edukasi hukum agar praktik gadai tanah dapat berjalan lebih seimbang dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Kata Kunci: Gadai Tanah, Kepastian Hukum, Perjanjian, Problematika Hukum

ABSTRACT

PROBLEMS IN THE IMPLEMENTATION OF PLANTATION LAND PAWNING AGREEMENTS IN CIPADANG VILLAGE, GEDONG TATAAN DISTRICT PESAWARAN REGENCY LAMPUNG

By

PANDU APRILIANSYAH

The practice of plantation land pawning in Cipadang Village, Gedong Tataan Sub-District, Pesawaran Regency has given rise to various legal problems due to the mismatch between traditional practices that develop in the community and the applicable positive law; this occurs because pawning agreements are often made informally without clear identification of the land object, balanced agreement between the parties, and certainty of the time period, which is further worsened by unequal bargaining positions and the low level of legal awareness among the community. This study aims to analyze the factors causing problems in the implementation of plantation land pawning agreements, to examine the appropriate legal provisions to regulate such agreements, and to formulate proper dispute resolution mechanisms in order to achieve legal certainty and protect weaker parties.

This research is a normative-empirical legal study using a juridical-sociological approach to examine the dynamics of land pawning practices in the village. The data sources consist of primary and secondary data. Data were collected through literature review and field research, particularly interviews with parties involved as land pawners and recipients of pawns. The research was conducted in Cipadang Village, Gedong Tataan Sub-District, Pesawaran Regency, Lampung.

The findings show that the problems in plantation land pawning agreements in Cipadang Village arise from several legal factors, including the lack of harmony between local customs and positive law, unclear objects and terms of the agreement, and the weak bargaining position of the landowners due to low legal literacy. Based on these findings, appropriate legal regulations governing land pawning practices in this area should integrate agrarian law principles with local values still practiced by the community, in order to ensure legal certainty and protection of the rights of all parties. This study also emphasizes the need for more responsive dispute resolution mechanisms, particularly community-based models involving village officials, community leaders, and customary institutions, accompanied by improved legal education so that land pawning practices can be conducted more fairly and do not cause harm to any party.

Keywords: *Land Pawning, Legal Certainty, Contract, Legal Issues*

**PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH
PERKEBUNAN DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN
KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG**

Oleh

Pandu Apriliansyah

2422011031

Tesis

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar

MAGISTER HUKUM

Pada

Program Studi Magister Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Tesis : **PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN GADAI TANAH
PERKEBUNANDI DESA CIPADANG
KECAMATAN GEDONGTATAAN
KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG**

Nama : **Pandu Apriliansyah**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2422011031

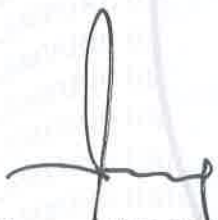
Program Kekhususan : Hukum Bisnis

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing



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



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

MENGETAHUI

Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H.
NIP 196502041990031004

MENGESAHKAN**1. Tim Penguji****Ketua Tim Penguji : Dr. Sunaryo, S.H.,M.Hum.****Sekretaris : Dr. Kasmawati, S.H.,M.Hum.****Penguji Utama : Dr. Ahmad Zazili, S.H.,M.H.****Anggota : Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H.,M.H.****Anggota :Ria Wierma Putri, S.H.,M.Hum., Ph.D****2. Dekan Fakultas Hukum****Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S.****NIP. 1964121818988031002****3. Tanggal Lulus Ujian : 21 Januari 2026**

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

Tesis dengan judul: **PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH PERKEBUNAN DI DESA CIPADANG KECAMATAN GEDONGTATAAN KABUPATEN PESAWARAN LAMPUNG**

1. Adalah sepenuhnya karya saya sendiri dan tidak ada penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dalam Masyarakat akademik yang disebut plagiarsme.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Dengan pernyataan ini saya buat, apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat sanksi dan hukum yang berlaku yang diberikan kepada saya.

Bandar Lampung, 21 Januari 2026

Yang Membuat Pernyataan,



PANDU APRILIANSYAH
NPM 2422011031

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah Pandu Apriliansyah. Penulis dilahirkan di Cipadang, pada tanggal 03 April 2002 dan merupakan anak Pertama dari dua bersaudara diantaranya Safa Marwah. pasangan Bapak Kisman dan Ibu Titi Giarti. Penulis mengawali pendidikan di Taman Kanak-kanak PTPN VII Nusantara Tujuh Pesawaran pada tahun 2006

sampai dengan tahun 2007, Sekolah Dasar di SDN 21 Gedong Tataan Pesawaran pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2014, Sekolah Menengah Pertama di SMPN 1 Gadingrejo Pringsewu pada tahun 2013 sampai tahun 2017, dan menyelesaikan pendidikan di Sekolah Menengah Atas di SMAN 2 Gadingrejo Pringsewu pada tahun 2020. Tahun 2020 penulis sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung dan menamatkan Strata 1 nya Tahun 2023, Pada tahun 2024 penulis melanjutkan pendidikan Strata 2 atau pascasarjana di Magister Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal ia sangat baik bagimu dan boleh jadi pula kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui sedang kamu tidak mengetahui”

(QS. Al Baqarah Ayat 216)

“Dan cukuplah Allah sebagai saksi atas kebenaran-Nya”

(QS. Al Fath Ayat 28)

“Menuntut ilmu adalah taqwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad.”

(Iman Ghazali)

Destinum Suum Amplectere “Rangkulah dirimu sendiri”

(Appius Claudius)

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 kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul " **Problematika Dalam Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan Di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung** " yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan. Dalam proses penyusunannya, penulis telah menerima banyak bantuan, bimbingan, serta saran yang sangat berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia, D.E.A., I.P.M. selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Dr. Heni Siswanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung beserta seluruh Dosen dan Staff yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bantuan dan kemudahan kepada penulis selama proses perkuliahan;
4. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing 1 atas kerendahan hati, kesabaran, serta ketersediaan untuk meluangkan waktu memberikan semangat, pikiran, arahan, motivasi dan wejangan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang senantiasa membimbing dengan kesabaran, serta meluangkan waktu berharga untuk mendampingi penulis dalam menyusun tesis ini;
6. Dr. Sepriyadi Adhan, S.H., M.H. selaku Pembahas I, saya menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas perhatian dan kebijaksanaan beliau

dalam memberikan arahan serta masukan yang membangun. Dengan ketelitian dan dedikasi, beliau telah membantu saya menyempurnakan penelitian ini melalui saran dan koreksi yang sangat berharga;

7. Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Pembahas II, saya juga mengucapkan terima kasih atas kesabaran, bimbingan, serta pemikiran kritis yang beliau berikan. Dengan penuh ketulusan, beliau telah meluangkan waktu untuk menelaah dan memberikan masukan yang mendalam, sehingga tesis ini dapat disusun dengan lebih baik;
8. Dr. Budiono, S.H., M.H. selaku pembimbing Akademik atas bimbingan dan bantuannya kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan Karyawan/ti Fakultas Hukum Universitas Lampung. Yang telah memberikan dedikasi penuh dalam menyampaikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Teruntuk Rekan-rekanku Rezky Muhammad Arifin, Alandra Pratama, Faisal dan tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terimakasih telah memberikan motivasi kepada penulis selama perkuliahan dan menyelesaikan tesis ini. Semoga kelak kita bisa bertemu dan berbagi cerita kesuksesan. Aamiin;
11. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para informan, yaitu Bapak Sugiyanto selaku Kepala Desa Cipadang, Bapak Suwanto selaku Sekretaris Desa Cipadang, Bapak Kelar Edi Wahyudi, serta para pihak pemberi dan penerima gadai di Desa Cipadang, Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung. Keterbukaan dan keakuratan informasi yang disampaikan, didukung oleh pengalaman empiris para informan, menjadi dasar penting dalam penyusunan analisis yang sistematis, valid, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah;
12. Teruntuk sahabatku Diana Mawarni, serta rekan-rekan organisasi kepemudaan Desa Cipadang, Terima kasih telah menjadi ruang tumbuh, tempat gagasan kecil berani bermimpi besar, tempat kebersamaan dirajut oleh kepedulian dan harapan. Dalam langkah sederhana kalian, lahir makna pengabdian yang kelak menjadi jejak bagi desa dan generasi;

13. Teruntuk Rezky Muhammad Arifin, Alandra Pratama, Faisal, serta rekan-rekan seperjalanan yang tak sempat kusebut satu per satu. Terima kasih atas setiap dorongan yang tumbuh menjadi keyakinan, atas kata-kata sederhana yang menjelma energi, menemani hari-hari perkuliahan hingga langkah ini menuntaskan tesis. Semoga waktu kelak mempertemukan kita kembali, bukan sekadar untuk bernostalgia, melainkan berbagi kisah tentang mimpi yang berhasil kita wujudkan. Aamiin;
14. Almamater tercinta. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan kemuliaan dan berkahnya, dunia, dan akhirat khususnya bagi sumber mata air ilmuku, serta dilipat gandakan atas segala kebbaikannya yang telah diberikan kepada penulis dan semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar lampung, 21 Januari 2026
Penulis.

PANDU APRILIANSYAH

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	v
LEMBAR PENGESAHAN.....	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI	xiii
 BAB I PENDAHULUAN.....	
14.1 Latar Belakang	1
14.2 Rumusan Masalah	10
14.3 Ruang Lingkup Penelitian	10
14.4 Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian	11
14.5 Kerangka Pemikiran	12
14.6 Metode Penelitian	18
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perjanjian.....	24
2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian	22
2.1.2 Syarat Sah Suatu Perjanjian	29
2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian.....	35
2.1.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian	37
2.2 Gadai	41
2.2.1 Pengertian Gadai.....	41
2.2.2 Syarat dan Rukun Gadai.....	42
2.2.3 Hak dan Kewajiban Gadai.....	45
2.2.4 Barang Yang Dapat Digadaikan	46
2.3 Mekanisme Penyelesaian Sengketa.....	47
2.4 Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Cipadang	47

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
3.1 Faktor-Faktor Hukum Penyebab Timbulnya Problematika Gadai Tanah Perkebunan	55
3.1.1 Ketidakhahaman Masyarakat terhadap Aturan Jaminan Kebendaan	64
3.1.2 Ketiadaan Bukti Tertulis dan Lemahnya Pembuktian Hak Atas Tanah.....	66
3.2 Ketentuan Hukum yang Mengatur Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan....	73
3.2.1 Ketentuan UUPA dan Sistem Hak Atas Tanah dalam Perspektif Gadai	76
3.2.2 Model Pengaturan Ideal bagi Gadai Tanah Perkebunan di Desa Cipadang.....	81
3.3 Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan	86
3.3.1 Pola Sengketa yang Sering Muncul di Tingkat Desa	86
3.3.2 Penyelesaian Sengketa secara Non Litigasi (Mediasi Desa, Adat, dan Negosiasi)	92
3.3.3 Penyelesaian Sengketa yang Tepat bagi Desa Cipadang	99
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	103
4.2 Saran	111
DAFTAR PUSTAKA.....	

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1: Elemen-Elemen Pokok Dalam Praktik Gadai yang Berlangsung di Desa Cipadang.....	63
Tabel 2: Para Pihak Pemberi dan Penerima Gadai Tanah Perkebuan di Desa Cipadang.....	64

I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Khususnya bagi masyarakat pedesaan yang menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian dan perkebunan.¹ Keberadaan tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai modal utama dalam kegiatan ekonomi produktif yang menjadi tumpuan penghidupan keluarga. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, tanah telah diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya dikenal sebagai UUPA, yang mengamanatkan bahwa tanah harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.² Hal ini juga telah tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".³ Pengaturan ini menunjukkan bahwa tanah memiliki fungsi sosial yang sangat penting dalam struktur kehidupan masyarakat, terutama dalam mendukung kegiatan ekonomi rakyat yang berbasis pada pemanfaatan sumber daya alam.

Realitas kehidupan masyarakat pedesaan, kebutuhan akan modal usaha dan dana darurat seringkali mendorong pemilik tanah untuk melakukan berbagai transaksi yang melibatkan hak atas tanahnya. Salah satu bentuk transaksi yang masih banyak dipraktikkan adalah gadai tanah, yang dalam istilah lokal sering disebut dengan berbagai nama seperti "jual gadai", "jual tahunan", atau "jual sementara".⁴ Praktik

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: FH UGM, 2017, hlm. 30.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta: Universitas Trisakti, 2015, hlm. 112.

³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2015, hlm. 87.

⁴ I Gede A. B. Wiranata, *Hukum Adat dan Hak-Hak Tradisional Masyarakat*, Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2018, hlm. 55-58.

gadai tanah ini telah berlangsung turun-temurun sebagai solusi cepat dalam memenuhi kebutuhan finansial mendesak, seperti biaya pengobatan, pendidikan anak, atau modal usaha. Meskipun telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada Pasal 1150 hingga Pasal 1160, pelaksanaan gadai tanah di lapangan seringkali tidak mengikuti ketentuan formal yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kabupaten Pesawaran sebagai salah satu kabupaten di Provinsi Lampung memiliki karakteristik wilayah yang didominasi oleh sektor pertanian dan perkebunan. Masyarakat di wilayah ini, khususnya di Desa Cipadang Kecamatan Gedong Tataan, sebagian besar bermata pencaharian sebagai petani dan pekebun yang mengelola lahan pertanian serta perkebunan sebagai sumber penghasilan utama. Kondisi ekonomi masyarakat yang masih tergolong menengah ke bawah menjadikan praktik gadai tanah sebagai alternatif pembiayaan yang dianggap lebih mudah dan cepat dibandingkan dengan mengakses kredit formal dari lembaga keuangan perbankan.⁵ Kemudahan akses dan prosedur yang sederhana membuat praktik gadai tanah terus bertahan, meskipun di sisi lain terdapat berbagai permasalahan hukum yang muncul akibat pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Permasalahan mendasar dalam praktik gadai tanah di Desa Cipadang adalah minimnya pemahaman masyarakat tentang aspek hukum yang mengatur transaksi gadai tanah. Kebanyakan transaksi gadai tanah dilakukan secara lisan atau dengan perjanjian sederhana yang dibuat di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat pembuat akta tanah atau notaris. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak, baik pemberi gadai maupun penerima gadai, karena tidak adanya bukti autentik yang dapat dijadikan dasar apabila terjadi sengketa di kemudian hari.⁶ Praktik semacam ini sesungguhnya bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan hukum, sebagaimana

⁵ FX Sumarja, *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*, Bandar Lampung: Universitas Lampung Press, 2018, hlm. 94.

⁶ Rosmidah, "Praktik Penguasaan Tanah Melalui Gadai di Pedesaan: Analisis Sosio-Legal," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 26 No. 2, 2019, hlm. 233-240.

dikemukakan dalam teori tujuan hukum yang mengharuskan adanya kejelasan dan ketegasan dalam setiap hubungan hukum yang terjadi di masyarakat.

Problematika lain yang kerap muncul adalah terkait dengan jangka waktu gadai yang tidak ditentukan secara tegas dalam perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1154 KUHPerdara, gadai tanah tidak boleh diberlakukan dengan syarat bahwa karena lalainya hutang dibayar, maka benda gadai menjadi milik penerima gadai. Namun dalam praktiknya, seringkali terjadi situasi di mana tanah gadai telah dikuasai oleh penerima gadai dalam waktu yang sangat lama, bahkan hingga puluhan tahun, tanpa ada kejelasan kapan pemberi gadai dapat menebus kembali tanahnya.⁷ Situasi ini menciptakan ketidakadilan bagi pemberi gadai yang kehilangan akses terhadap tanahnya dalam jangka waktu yang tidak dapat ditentukan, sementara penerima gadai terus menikmati hasil dari tanah tersebut tanpa ada kewajiban untuk mengembalikan kepada pemilik aslinya.

Persoalan yuridis yang tidak kalah penting adalah status hukum perjanjian gadai tanah yang dilakukan di Desa Cipadang. Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UUPA, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diusahakan agar dapat dihapuskan dalam waktu singkat. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembuat undang-undang sebenarnya menghendaki agar praktik gadai tanah tidak lagi dilakukan dan digantikan dengan lembaga jaminan yang lebih modern seperti hak tanggungan.⁸ Namun dalam kenyataannya, praktik gadai tanah masih tetap berlangsung di berbagai daerah, termasuk di Desa Cipadang, karena dianggap lebih sederhana dan tidak memerlukan biaya administrasi yang besar seperti yang diperlukan dalam proses pembebanan hak tanggungan.

Perspektif perlindungan hukum, posisi pemberi gadai dalam perspektif perlindungan gadai seringkali berada dalam kondisi yang lemah dan rentan terhadap praktik yang merugikan. Tekanan ekonomi yang dihadapi membuat

⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan: Teori dan Praktik*, Edisi Revisi 2016, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 165.

⁸ Setiawan, "Ketimpangan Posisi Para Pihak dalam Transaksi Gadai Tanah," *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 10 No. 1, 2021, hlm. 44-52.

pemberi gadai tidak memiliki posisi tawar yang kuat dalam menentukan syarat-syarat perjanjian gadai. Dalam banyak kasus, nilai gadai yang diterima jauh lebih rendah dari nilai ekonomis tanah yang digadaikan, sementara penerima gadai dapat menikmati seluruh hasil dari tanah tersebut selama masa gadai berlangsung tanpa ada kewajiban untuk memberikan bagi hasil kepada pemberi gadai.⁹ Ketimpangan ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam hubungan hukum antara pemberi gadai dan penerima gadai, yang sesungguhnya bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum perjanjian.

Dimensi sosial ekonomi juga menjadi faktor yang mempengaruhi keberlanjutan praktik gadai tanah di Desa Cipadang. Keterbatasan akses terhadap lembaga keuangan formal, seperti bank atau koperasi, menyebabkan masyarakat mencari alternatif pembiayaan yang lebih mudah dijangkau. Prosedur perbankan yang rumit, persyaratan yang ketat, dan proses pencairan dana yang lama membuat masyarakat enggan untuk menggunakan fasilitas kredit formal.¹⁰ Sebaliknya, praktik gadai tanah menawarkan kemudahan karena dapat dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan tanpa perlu melalui proses administrasi yang berbelit-belit. Namun kemudahan ini justru menimbulkan risiko hukum yang lebih besar karena tidak adanya perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Permasalahan gadai tanah juga berkaitan erat dengan sistem pendaftaran tanah yang belum sepenuhnya berjalan dengan baik di wilayah pedesaan. Banyak tanah perkebunan di Desa Cipadang yang belum memiliki sertifikat hak milik, melainkan hanya berupa bukti kepemilikan berdasarkan surat keterangan dari kepala desa atau dokumen lain yang tidak memiliki kekuatan hukum sempurna. Kondisi ini mempersulit proses verifikasi kepemilikan tanah ketika akan dilakukan transaksi gadai, dan berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.¹¹ Ketiadaan sertifikat tanah juga menyebabkan tanah tersebut tidak dapat dijadikan

⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Perjanjian Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2017, hlm. 209

¹⁰ H. Muchsin & A. Syahrani, "Gadai Tanah dan Kepastian Hukumnya dalam Masyarakat Agraris," *Jurnal Hukum PRIORIS*, Vol. 11 No. 2, 2020, hlm. 113.

¹¹ Erwiningsih, *Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum bagi Pemiliknya*, Yogyakarta: UGM Press, 2016, hlm. 142-143.

jaminan dalam lembaga keuangan formal, sehingga praktik gadai tanah menjadi satu-satunya pilihan yang tersedia bagi pemilik tanah yang membutuhkan dana cepat.

Aspek penegakan hukum terhadap praktik gadai tanah juga menjadi problematika tersendiri. Meskipun secara normatif telah ada pengaturan mengenai gadai dalam KUHPdata dan UUPA, namun dalam implementasinya tidak ada mekanisme pengawasan yang efektif dari pemerintah daerah atau instansi terkait untuk memastikan bahwa praktik gadai tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹² Peran aparat pemerintah desa dalam mengawasi transaksi gadai tanah masih sangat terbatas, dan seringkali transaksi tersebut hanya diketahui secara sepintas tanpa ada upaya untuk memberikan penyuluhan hukum atau mencegah terjadinya praktik yang merugikan masyarakat. Lemahnya pengawasan ini menyebabkan praktik gadai tanah yang tidak sesuai dengan hukum terus berlangsung tanpa ada upaya korektif yang memadai.

Perjanjian gadai tanah dari sudut pandang perjanjian yang dilakukan di Desa Cipadang seringkali tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Beberapa perjanjian gadai dilakukan tanpa kesepakatan yang bebas karena adanya tekanan ekonomi yang memaksa pemberi gadai untuk menerima syarat-syarat yang tidak menguntungkan. Selain itu, objek perjanjian yang berupa tanah perkebunan seringkali tidak memiliki status hukum yang jelas, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai legalitas objek perjanjian tersebut. Ketidakjelasan mengenai syarat-syarat perjanjian, seperti jangka waktu gadai, hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme penebusan, menjadikan perjanjian gadai tanah tersebut rentan untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah apabila diperkarakan di pengadilan.¹³

Fenomena yang terjadi di Desa Cipadang juga menunjukkan adanya praktik gadai tanah yang dilakukan secara berulang-ulang, di mana tanah yang sama digadaikan

¹² Darmini Rohaeni, "Kesenjangan Hukum Agraria antara Hukum Positif dan Hukum yang Hidup di Masyarakat," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 8 No. 2, 2023, hlm. 178-185.

¹³ Arif Satrio Nugroho, "Aksesibilitas Pembiayaan Formal bagi Petani di Perdesaan," *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, Vol. 10 No. 1, 2019, hlm. 22-30.

kepada beberapa penerima gadai yang berbeda tanpa terlebih dahulu menebus gadai yang pertama. Praktik ini jelas melanggar prinsip hukum gadai yang mensyaratkan bahwa objek gadai harus dikembalikan kepada pemberi gadai sebelum dapat digadaikan kembali kepada pihak lain.¹⁴ Namun karena tidak adanya pencatatan yang tertib mengenai transaksi gadai tanah, praktik semacam ini sulit untuk dideteksi dan dicegah, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan yang kompleks di masa mendatang. Situasi ini menunjukkan bahwa sistem pencatatan dan dokumentasi transaksi gadai tanah yang ada saat ini belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak yang terlibat.

Persoalan lain yang tidak kalah penting adalah terkait dengan penyelesaian sengketa gadai tanah yang terjadi di Desa Cipadang. Ketika timbul perselisihan antara pemberi gadai dan penerima gadai, masyarakat cenderung menyelesaikannya melalui mekanisme musyawarah di tingkat desa atau melalui tokoh masyarakat, tanpa melibatkan jalur hukum formal. Meskipun penyelesaian sengketa secara kekeluargaan memiliki nilai positif dalam menjaga keharmonisan hubungan sosial, namun cara ini seringkali tidak memberikan solusi yang adil dan memiliki kepastian hukum yang jelas.¹⁵ Dalam beberapa kasus, pihak yang memiliki posisi ekonomi lebih kuat cenderung diuntungkan dalam proses musyawarah, sementara pihak yang lemah harus menerima keputusan yang tidak sepenuhnya menguntungkan mereka. Kondisi ini menunjukkan perlunya mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih formal dan memberikan jaminan keadilan bagi semua pihak.

Perubahan sosial ekonomi yang terjadi di masyarakat Desa Cipadang juga turut mempengaruhi dinamika praktik gadai tanah. Peningkatan kebutuhan ekonomi yang tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan menyebabkan semakin banyak masyarakat yang terpaksa menggadaikan tanahnya. Di sisi lain, semakin terbatasnya lahan pertanian akibat alih fungsi lahan dan penambahan penduduk membuat tanah perkebunan menjadi aset yang semakin berharga. Kondisi ini menciptakan situasi di mana nilai ekonomis tanah terus meningkat, namun para

¹⁴ Badriyah & Isnaini, *Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 75–79.

¹⁵ Gunarto, “Problematika Sertifikasi Tanah di Pedesaan dan Implikasinya terhadap Sengketa Tanah,” *Jurnal Hukum De Jure*, Vol. 21 No. 3, 2021, hlm. 427–435.

pemilik tanah yang telah menggadaikan tanahnya tidak dapat menikmati peningkatan nilai tersebut karena tanah masih dalam penguasaan penerima gadai.¹⁶ Ketimpangan ini menimbulkan ketidakadilan ekonomi yang semakin memperdalam kesenjangan sosial di masyarakat.

Aspek pendidikan dan kesadaran hukum masyarakat juga menjadi faktor yang sangat berpengaruh terhadap problematika gadai tanah di Desa Cipadang. Tingkat pendidikan masyarakat yang relatif rendah, terutama mengenai pengetahuan hukum, menyebabkan mereka tidak memahami konsekuensi hukum dari perjanjian gadai yang mereka buat. Banyak masyarakat yang tidak mengetahui hak-hak mereka sebagai pemberi gadai, seperti hak untuk menebus tanah dalam jangka waktu tertentu atau hak untuk memperoleh informasi yang lengkap mengenai kondisi tanah yang digadaikan.¹⁷ Ketidaktahuan ini dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan praktik gadai tanah yang merugikan, seperti menetapkan nilai gadai yang sangat rendah atau menolak penebusan tanah dengan berbagai alasan yang tidak berdasar.

Dari perspektif pembangunan hukum nasional, problematika gadai tanah di Desa Cipadang mencerminkan adanya kesenjangan antara hukum positif yang berlaku dengan hukum yang hidup di masyarakat. Di satu sisi, peraturan perundang-undangan telah mengatur secara jelas mengenai gadai tanah dan bahkan mengarahkan agar praktik ini dihapuskan, namun di sisi lain masyarakat masih tetap melaksanakan praktik tersebut karena dianggap sesuai dengan kebutuhan dan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.¹⁸ Kesenjangan ini menunjukkan bahwa upaya pembaruan hukum agraria tidak dapat dilakukan hanya melalui perubahan peraturan perundang-undangan semata, melainkan harus diikuti dengan upaya sosialisasi, pemberdayaan masyarakat, dan penyediaan alternatif pembiayaan yang lebih baik dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat.

¹⁶ Sulastriyono, *Hukum Perdata dalam Perspektif Kritis*, (Yogyakarta: FH UGM, 2017), hlm. 144.

¹⁷ Yulia Ningsih, "Gadai Berulang atas Tanah Pertanian dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 51 No. 1, 2021, hlm. 101-118.

¹⁸ Suharto, "Penyelesaian Sengketa Tanah Berbasis Adat: Analisis Efektivitas," *Jurnal HAM*, Vol. 12 No. 2, 2021, hlm. 165-173.

Kondisi kelembagaan hukum di tingkat lokal juga turut berkontribusi terhadap permasalahan gadai tanah. Ketiadaan lembaga atau institusi yang secara khusus menangani transaksi gadai tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak menyebabkan praktik gadai tanah berlangsung tanpa kontrol yang memadai. Peran notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta gadai tanah masih sangat jarang dilakukan karena biaya yang dianggap mahal oleh masyarakat.¹⁹ Akibatnya, sebagian besar transaksi gadai tanah dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga menimbulkan kesulitan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Perkembangan hukum jaminan di Indonesia yang telah memperkenalkan lembaga hak tanggungan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebenarnya dimaksudkan untuk memberikan alternatif yang lebih baik dibandingkan dengan lembaga gadai tanah. Hak tanggungan memberikan kepastian hukum yang lebih baik karena harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan memberikan hak preferen kepada kreditor. Namun dalam praktiknya, lembaga hak tanggungan belum dapat sepenuhnya menggantikan praktik gadai tanah di masyarakat perdesaan karena prosedur yang lebih rumit dan biaya yang lebih tinggi.²⁰ Masyarakat lebih memilih praktik gadai tanah yang sederhana meskipun tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal, dibandingkan dengan menggunakan lembaga hak tanggungan yang dianggap terlalu formal dan memerlukan biaya administrasi yang besar.

Berdasarkan uraian di atas tampak jelas bahwa praktik gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran menghadapi berbagai problematika hukum yang kompleks dan multidimensional. Permasalahan tersebut meliputi aspek kepastian hukum, perlindungan hukum bagi para pihak, kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, serta kesenjangan antara hukum positif dengan praktek hukum yang hidup di masyarakat.

¹⁹ Firman Suwandi, "Peran Notaris dan PPAT dalam Praktik Jaminan Tanah di Masyarakat Desa," *Jurnal Repertorium*, Vol. 9 No. 1, 2022, hlm. 14-20.

²⁰ Nunung Rodliyah, *Hukum Jaminan dan Tantangan Implementasi Hak Tanggungan*, Bandar Lampung: Universitas Lampung Press, 2020, hlm. 98-102.

Problematika ini tidak hanya berdampak pada aspek hukum semata, melainkan juga berimplikasi pada aspek sosial ekonomi masyarakat yang dapat mempengaruhi kesejahteraan dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat.

Penelitian mengenai gadai tanah sesungguhnya telah banyak dilakukan oleh para akademisi dan peneliti hukum, namun sebagian besar fokus pada aspek normatif dan teoritis mengenai pengaturan gadai tanah dalam sistem hukum Indonesia. Kajian-kajian terdahulu cenderung menganalisis ketentuan gadai tanah dalam KUHPerdota dan UUPA dari perspektif doktrin hukum perdata dan hukum agraria, tanpa melakukan eksplorasi mendalam mengenai bagaimana praktik gadai tanah tersebut benar-benar berlangsung di tingkat masyarakat. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara pemahaman teoritis mengenai gadai tanah dengan realitas pelaksanaannya di lapangan, khususnya dalam konteks masyarakat perdesaan yang memiliki karakteristik sosial ekonomi dan budaya hukum yang khas.

Penelitian yang secara spesifik mengkaji problematika gadai tanah perkebunan di wilayah Kabupaten Pesawaran, khususnya di Desa Cipadang Kecamatan Gedong Tataan, belum pernah dilakukan secara komprehensif. Padahal setiap daerah memiliki karakteristik dan permasalahan yang berbeda-beda dalam pelaksanaan gadai tanah, sehingga diperlukan kajian yang bersifat kontekstual untuk dapat memahami permasalahan secara utuh. Penelitian ini menjadi penting untuk diisi mengingat Desa Cipadang memiliki karakteristik wilayah perkebunan yang luas dengan praktik gadai tanah yang masih berlangsung hingga saat ini, namun belum ada kajian akademis yang menganalisis permasalahan hukum yang terjadi serta memberikan rekomendasi solusi yang tepat bagi permasalahan tersebut.

Penelitian-penelitian terdahulu lebih banyak membahas mengenai perlindungan hukum dalam konteks lembaga jaminan modern seperti hak tanggungan, fidusia, atau hipotek, sementara pembahasan mengenai perlindungan hukum dalam praktik gadai tanah masih sangat terbatas.²¹ Padahal praktik gadai tanah masih berlangsung secara tradisional di berbagai daerah dan melibatkan lapisan masyarakat yang sangat membutuhkan perlindungan hukum, yaitu masyarakat ekonomi lemah yang

²¹ Ria Werma Putri, "Implementasi Perlindungan Hukum bagi Petani dalam Transaksi Tanah," *Jurnal Yustisia Lampung*, Vol. 6 No. 2, 2022, hlm. 55-65.

terpaksa menggadaikan tanahnya untuk memenuhi kebutuhan mendesak. Dalam tulisan tesis ini lebih di fokuskan pada **“Problematika Dalam Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan Di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtataan Kabupaten Pesawaran Lampung”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya problematika dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtatan Kabupaten Pesawaran?
2. Bagaimana ketentuan hukum yang sesuai untuk mengatur perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtatan Kabupaten Pesawaran?
3. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang seharusnya diterapkan dalam perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtatan Kabupaten Pesawaran?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

1. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi penelitian ini adalah kajian bidang Hukum Keperdataan, khususnya Hukum Perjanjian dan Hukum Agraria yang berfokus pada problematika perjanjian gadai tanah perkebunan, faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya problematika tersebut, serta upaya penyelesaian sengketa yang muncul.

2. Ruang Lingkup Kajian

Ruang lingkup kajian penelitian ini meliputi analisis terhadap problematika perjanjian gadai tanah perkebunan yang terjadi di Desa Cipadang, Kecamatan Gedongtataan, Kabupaten Pesawaran, baik yang dilakukan secara lisan maupun tertulis, dengan memperhatikan aspek hukum adat, hukum nasional, dan praktik dalam masyarakat.

1.4 Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang ada yaitu:

- a. Menganalisis dan mendeskripsikan apa penyebab faktor-faktor hukum sehingga terjadi timbulnya problematika perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang, Kecamatan Gedongtataan, Kabupaten Pesawaran.
- b. Mengidentifikasi dan menganalisis ketentuan hukum yang sesuai untuk mengatur perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtatan Kabupaten Pesawaran?
- c. Menganalisis dan bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang seharusnya diterapkan dalam perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang Kecamatan Gedongtatan Kabupaten Pesawaran

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian tesis ini diharapkan bisa memberikan manfaat pada:

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata dalam bidang Hukum Perjanjian dan Hukum Agraria, terutama yang berkaitan dengan perjanjian gadai tanah perkebunan dalam konteks hukum adat dan hukum nasional.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi:

1. Masyarakat, khususnya warga Desa Cipadang, untuk memahami aspek- aspek hukum dalam perjanjian gadai tanah perkebunan sehingga dapat menghindari potensi sengketa.
2. Pemerintah Desa dan Pemerintah Daerah, sebagai bahan pertimbangan dalam membuat kebijakan terkait pengelolaan tanah perkebunan dan penyelesaian sengketa gadai perkebunan.

3. Praktisi hukum, sebagai referensi dalam menangani kasus-kasus yang berkaitan dengan gadai perkebunan.
4. Akademisi dan peneliti lain, sebagai bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya dalam bidang yang relevan.

1.5 Kerangka Penulisan

1. Kerangka Teoretis

Kerangka teori merupakan ringkasan pemikiran yang dijadikan sebagai landasan dalam pelaksanaan penelitian ilmiah, khususnya penelitian hukum. Kerangka ini digunakan untuk mengidentifikasi dan menyusun berbagai teori hukum, konsep hukum, asas, norma, serta teori sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Teori hukum dipahami sebagai cara berpikir yang berangkat dari fakta-fakta di lapangan, kemudian disusun menjadi konsep dan dihubungkan dengan konsep lainnya secara logis sehingga membentuk alur pemikiran yang sistematis untuk menjelaskan dan memprediksi suatu fenomena hukum. Teori sosial berperan melengkapi analisis hukum dengan membantu memahami hubungan antara aturan hukum dan kenyataan sosial, termasuk pola perilaku masyarakat dan dinamika sosial yang memengaruhi penerapan hukum. Sehingga teori yang digunakan dalam penelitian ini mampu memberikan pemahaman yang utuh dan menyeluruh terhadap permasalahan yang dikaji.²² Teori yang digunakan sebagai dasar pisau analisis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Teori Perjanjian

Teori perjanjian merupakan salah satu kajian pokok dalam hukum perdata yang menjelaskan dasar pemikiran, prinsip, dan konsekuensi yuridis dari suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Namun, definisi tersebut dianggap terlalu luas karena mencakup pula

²² Dhenis Anastasius Depari, "Teori Hukum Positivisme Hans Kelsen dalam Perspektif Keadilan dan Penerapannya", *Jurnal Ilmu Hukum (JIH)*, Vol. 3 No. 2, 2024, hlm 17-30.

perbuatan hukum yang lahir bukan semata-mata dari kehendak para pihak, sehingga para sarjana hukum memberikan batasan yang lebih sempit. Salah satunya adalah Abdulkadir Muhammad, seorang pakar hukum perdata terkemuka di Indonesia, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Pandangan ini menekankan bahwa perjanjian merupakan sumber lahirnya hubungan hukum yang bersifat timbal balik, yang hanya dapat terjadi apabila ada kesepakatan sukarela dari pihak-pihak yang berkontrak.

Teori perjanjian terdapat beberapa aliran pemikiran yang berusaha menjelaskan dasar lahirnya hubungan perjanjian. Pertama, teori kehendak (*wils theorie*) yang berpendapat bahwa perjanjian lahir karena adanya kehendak bebas dari para pihak untuk saling mengikatkan diri. Kedua, teori pernyataan (*verklaring theorie*) yang menitikberatkan pada apa yang dinyatakan keluar oleh para pihak, bukan semata-mata kehendak batin yang tidak diucapkan. Ketiga, teori kepercayaan (*vertrouwens theorie*) yang mencoba mensintesis kedua teori sebelumnya dengan menekankan bahwa, perjanjian terjadi ketika ada pernyataan kehendak yang dapat menimbulkan kepercayaan wajar bagi pihak lain bahwa janji tersebut sungguh-sungguh dimaksudkan untuk mengikat.²³ Pemikiran ini kemudian berkembang menjadi dasar lahirnya asas konsensualisme, yaitu perjanjian dianggap sah sejak adanya kata sepakat, tanpa harus memenuhi formalitas tertentu kecuali diwajibkan oleh undang-undang.

Teori perjanjian juga berhubungan erat dengan asas-asas fundamental hukum perjanjian. Menurut KUHPerdata, perjanjian lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian dan menentukan isinya sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Namun kebebasan ini dibatasi oleh asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata), yang mewajibkan para pihak melaksanakan isi perjanjian dengan jujur dan penuh tanggung jawab. Teori perjanjian juga menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

²³ H. Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Hukum Perjanjian*, Depok: Rajawali Pers, 2024, hlm. 40.

sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga harus dipatuhi dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Pandangan Abdulkadir Muhammad memberikan kontribusi penting dalam memahami teori perjanjian, terutama dengan menekankan dimensi ekonomi dan harta kekayaan sebagai ruang lingkup utama perjanjian. Hal ini berarti bahwa perjanjian tidak hanya berfungsi sebagai bentuk formalitas hukum, melainkan juga sebagai instrumen ekonomi yang mengatur hubungan timbal balik antara subjek hukum dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam perspektif modern, teori perjanjian tidak lagi dipahami secara mutlak berdasarkan kebebasan para pihak, melainkan juga mempertimbangkan aspek keadilan, kepatutan, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah, sebagaimana tercermin dalam hukum perlindungan konsumen, perjanjian kerja, hingga kontrak-kontrak yang berkaitan dengan tanah dan sumber daya alam. Dengan demikian, teori perjanjian berkembang dari sekadar menekankan asas kebebasan berkontrak menuju keseimbangan antara kebebasan, keadilan, dan perlindungan hukum dalam rangka menciptakan kepastian hukum yang berkeadilan.²⁴

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum lazim disebut dengan teori yuridis yang umumnya diartikan sebagai teori perundang-undangan. Teori ini dikembangkan oleh sebuah aliran yang disebut dengan aliran legisme pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁵ kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian

²⁴ Wiwin Widiyaningsih, "Kebebasan Berkontrak terhadap Perjanjian Standar Baku dalam Mencapai Keadilan Berkontrak," *Journal Presumption of Law* 2, no. 1, 2020, hlm. 72-115.

²⁵ Zulfahmi Nur, "Keadilan dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî)," *Misykat Al-Anwar: Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat* 6, no. 2, 2023, hlm. 247-271.

hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.

Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundangundangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian hukum yang menghasilkan ketertiban hanya merupakan sarana untuk mencapai keadilan. Dalam hal hukum tidak tertulis, penjabaran asas-asas hukum keadilan aturan hukum tidak tertulis dilakukan berdasarkan masyarakat setempat atau mungkin hasil putusan para pengemuka masyarakat yang dirasakan adil oleh masyarakat tertentu. Akan tetapi, perlu dikemukakan bahwa hukum tidak tertulis termasuk praktik-praktik yang terjadi di masyarakat yang berkaitan dengan hak dan kewajiban telah dikembangkan oleh masyarakat sesuai dengan rasa keadilan masyarakat tersebut.²⁶ praktik-praktik itu dilakukan secara terus menerus dan berulang-ulang oleh karena itulah, kemudian masyarakat menerima bahwa praktik-praktik tersebut merupakan hukum (*opinio necessitates*) terhadap hukum tidak tertulis memang terdapat masalah ketidakpastian hukum. Aturan hukum tidak tertulis yang berupa kebiasaan memang tidak memberikan kepastian hukum namun, satu hal yang perlu diketahui bahwa hukum tidak tertulis merupakan kebiasaan-kebiasaan dan praktik-praktik yang dikembangkan oleh masyarakat sehingga dekat dengan rasa keadilan dimasyarakat.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2020, *Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta. hlm 10.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.²⁷ Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

2. Kerangka Konseptual

a. Problematika

Problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang diharapkan dapat menyelesaikan atau dapat diperlukan atau dengan kata lain dapat mengurangi kesenjangan itu.²⁸ Dalam penelitian ini, problematika yang dimaksud adalah kesenjangan antara aturan hukum dan praktik perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang.

b. Perjanjian Gadai

Gadai menurut Pasal 1150 KUH Perdata adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain.

c. Tanah Perkebunan

Menurut Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan, perkebunan adalah segala kegiatan pengelolaan sumber daya alam, sumber daya manusia, sarana produksi, alat dan mesin, budi daya, panen, pengolahan, dan pemasaran terkait tanaman perkebunan.

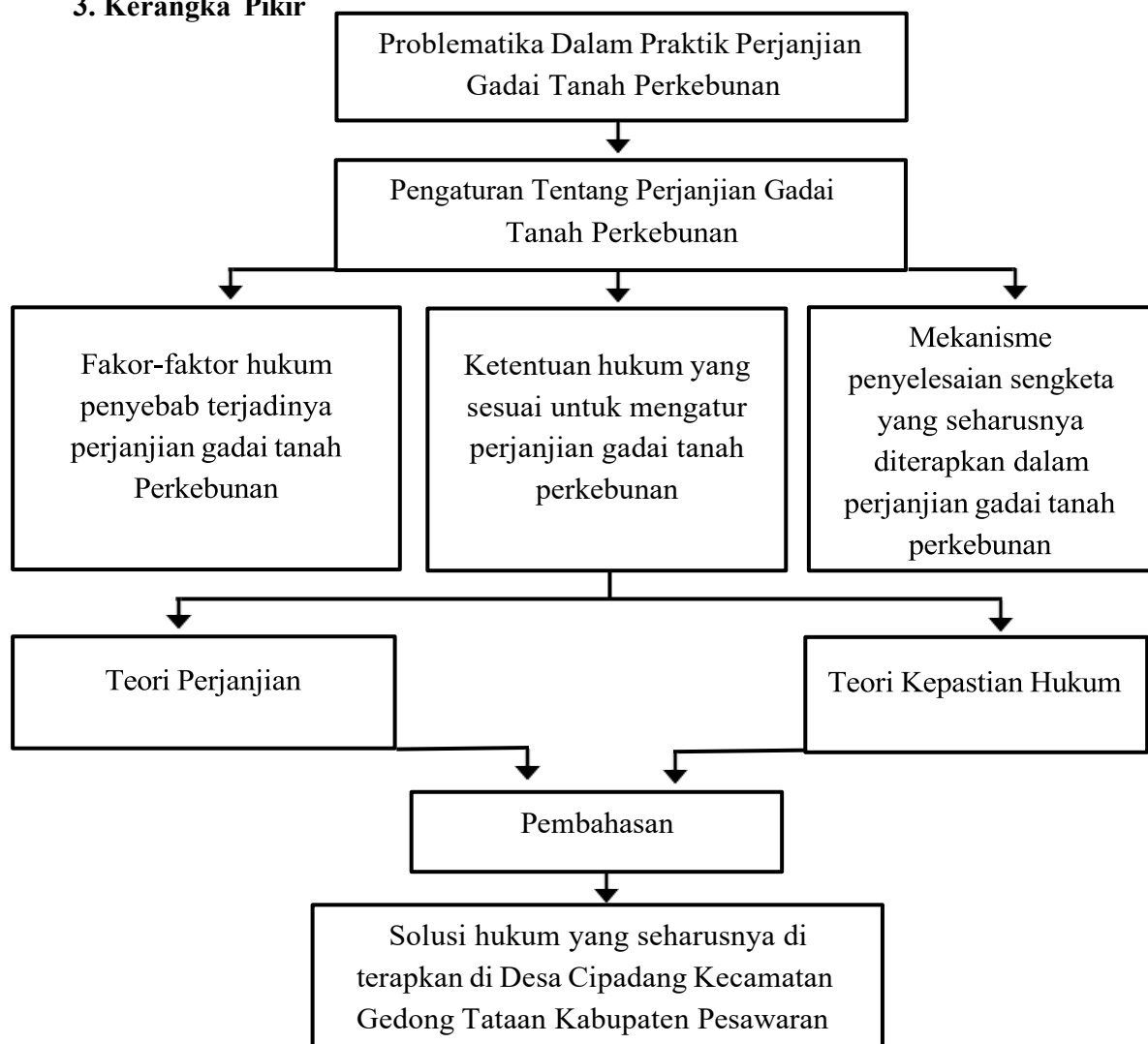
²⁷ Wiyono, 2016, *Sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 27.

²⁸ R. Subekti, 2014. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta. hlm. 43.

d. Sengketa

Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan yang berakibat hukum. Dalam penelitian ini, sengketa yang dimaksud adalah perselisihan yang timbul dari perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang.

3. Kerangka Pikir



Keterangan :

Alur pikir penelitian ini bermula dari adanya praktik gadai tanah perkebunan yang terjadi di Desa Cipadang, Kecamatan Gedongtataan, Kabupaten Pesawaran. Praktik

ini melahirkan berbagai problematika hukum yang disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain dualisme sistem hukum, ketidakjelasan perjanjian, ketidakseimbangan posisi tawar para pihak, dan persoalan status hukum tanah. Problematika tersebut kemudian memunculkan sengketa dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah perkebunan.

Penelitian ini akan menganalisis problematika tersebut dengan menggunakan teori-teori hukum yang relevan, seperti teori perjanjian, dan teori kepastian hukum. Hasil analisis diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif tentang problematika dalam praktik perjanjian gadai tanah perkebunan dan merumuskan solusi untuk penyelesaian sengketa yang timbul.

1.6 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penyusunan tesis ini peneliti menerapkan metode penelitian normatif-empiris. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang menggunakan bahan hukum seperti keputusan pengadilan, ketetapan, kontrak, atau akad, teori hukum, dan pendapat sarjana. Penelitian hukum empiris, juga dikenal sebagai penelitian hukum sosiologis atau penelitian lapangan, Jika penelitian hukum normatif bergantung pada data sekunder, maka penelitian hukum sosiologis atau empiris bergantung pada data primer atau dasar yang dapat dilakukan dengan melakukan penelitian lapangan, yang dilakukan melalui pengamatan (observasi), wawancara, atau penyebaran kuesioner.²⁹

2. Tipe Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.³⁰ Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan

²⁹ Emzir, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 2.

³⁰ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta. hlm. 51.

dengan data primer lapangan atau terhadap masyarakat, meneliti mengenai problematika perjanjian gadai tanah Perkebunan

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan perjanjian gadai tanah perkebunan. Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada penerapan hukum dalam praktik perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu dari masyarakat Desa Cipadang yang pernah melakukan perjanjian gadai tanah perkebunan, tokoh adat, kepala desa, dan pejabat pertanahan setempat melalui wawancara dan observasi langsung.³¹

b. Data Skunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, yang meliputi:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

³¹ I Gede A. B. Wiranata, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Ilmiah Bidang Hukum: Pengajar Memulai Penelitian dan Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Bandar Lampung, Zam Zam Tower, 2018, hlm. 60.

Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

f) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan sebagainya.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

5. Prosedur dan Pengumpulan Data

a. Prosedur Pengumpulan Data

Upaya mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan ini, penulis menggunakan prosedur studi lapangan dan studi kepustakaan:

1) Studi kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengkaji, menelaah, dan menganalisis berbagai literatur yang berkaitan dengan problematika perjanjian gadai tanah perkebunan, baik berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, maupun sumber tertulis lainnya.

2) Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dilakukan dengan cara wawancara, yaitu tanya jawab secara langsung dengan responden dan informan yang telah ditentukan. Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Cipadang yang pernah melakukan perjanjian gadai tanah perkebunan, sedangkan informan adalah tokoh adat, kepala desa, dan pejabat pertanahan setempat yaitu:

- a) Bapak Sugiyanto selaku kepala Desa Cipadang;
- b) Bapak Suwanto selaku Sekretaris Desa Cipadang;
- c) Bapak Kellar Edi Wahyudi selaku Tokoh Masyarakat Desa Cipadang;
- d) Bapak Dwi dan Bapak Sutarno selaku para pihak pemberi dan penerima gadai di Desa Cipadang;
- e) Bapak Ratimin dan Ibu Risnani selaku para pihak pemberi dan penerima gadai di Desa Cipadang

- f) Ibu Laminah dan Bapak Piji selaku para pihak pemberi dan penerima gadai di Desa Cipadang
- g) Ibu War dan Bapak Gusmi selaku para pihak pemberi dan penerima gadai di Desa Cipadang
- h) Ibu Endang dan Bapak Zaenuri selaku para pihak pemberi dan penerima gadai di Desa Cipadang

Penggunaan metode wawancara dalam penelitian ini dipilih karena mampu memberikan data yang mendalam dan kontekstual terkait permasalahan yang diteliti. Dengan menggunakan daftar pertanyaan terbuka, memungkinkan informan untuk memberikan jawaban secara bebas dan terperinci sehingga peneliti dapat menggali informasi yang lebih banyak mengenai pelaksanaan perjanjian gadai tanah di desa Cipadang.

b. Prosedur Pengolahan Data

Data yang terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data yang kemudian diproses melalui pengolahan dan peninjauan data dengan melakukan:

- 1) Identifikasi data, yaitu data yang diperoleh diperiksa untuk mengetahui apakah masih terdapat kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan, serta apakah data tersebut sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas.
- 2) Klasifikasi data, yaitu pengelompokan data yang telah dievaluasi menurut bahasanya masing-masing setelah dianalisis agar sesuai dengan permasalahan.
- 3) Sistematisasi data, yaitu melakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan sistematis sehingga memudahkan pembahasan.

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, lengkap, dan rinci menurut pokok bahasan yang telah ditentukan. Hasil analisis tersebut kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode induktif, yaitu berdasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Unsur Perjanjian

Negara Indonesia sebagai negara hukum telah menjamin tegaknya hukum sesuai dengan Pancasila. Negara hukum tentunya menawarkan kepastian hukum dalam segala bidang kehidupan guna menjamin keadilan bagi setiap warga negara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Untuk mencapai cita-cita hukum tersebut negara Indonesia mengupayakan hukum yang adil, salah satunya yakni dengan adanya jaminan hak bagi setiap warga negara Indonesia dalam hal perjanjian atau dikenal juga dengan perikatan. Perjanjian diatur dalam buku III Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Pembuatan suatu perjanjian hendaklah memperhatikan hal-hal penting, antara lain Syarat-syarat sah nya perjanjian, asas-asas perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, struktur dan anatomi pembuatan kontrak, penyelesaian perselisihan dan berakhirnya kontrak. Perjanjian lahir dari perbedaan kepentingan antara para pihak sehingga mereka saling mengikatkan diri untuk saling memenuhi kebutuhannya.³² Menurut Siti Malikhatun Badriyah, tujuan dari perjanjian yaitu untuk mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak. Sehingga keseimbangan menjadi hal yang sangat penting, bahkan menjadi titik sentral sejak awal, yakni sejak pembuatan perjanjian dari tahap pra kontraktual (tahap penawaran), kemudian pada saat munculnya

³² Aryo Dwi Prasnowo, Siti Malikhatun Badriyah, Implementasi Asas Keseimbangann Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol 8, No. 1, 2019, hlm, 2.

kesepakatan yang menimbulkan perikatan antara para pihak (tahap kontraktual), sampai kepada tahap pelaksanaan perjanjian yang mengikat para pihak. Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Pasal 1338 KUHPerdata memuat asas kebebasan berkontrak yang menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Hal ini dalam praktek dan perkembangannya memunculkan suatu bentuk perjanjian baku. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan syarat sah dalam pembuatan perjanjian yakni kesepakatan mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat perjanjian, suatu hal tertentu, klausa yang halal. Sehingga dalam konteks hukum, setiap ucapan atau tindakan seseorang (*person*) membawa serta hak dan kewajiban yang dikenal sebagai subjek hukum. Subjek hukum tidak terbatas pada individu (*person*) saja, melainkan juga mencakup badan hukum (*recht person*).³³ Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa setiap manusia, baik warga negara maupun orang asing, merupakan pemegang hak yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum, termasuk membuat perjanjian dengan pihak lain. Setiap subjek hukum memiliki hak dan kewajiban tersebut, tindakan hukum tersebut harus didukung oleh kecakapan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dan kewenangan hukum (*rechtsbevoegdheid*).³⁴ Setiap orang atau subjek hukum memiliki kecakapan hukum untuk melakukan tindakan hukum seperti membuat perjanjian, menikah, dan sebagainya, selama dianggap cakap hukum oleh undang-undang.

Kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam Buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan

³³ Putra, I Gede Dewa. *Hukum dan Subjek Hukum dalam Perspektif Modern*. Prenadamedia Group, Jakarta, 2021, hlm. 44.

³⁴ Sari, L. *Kecakapan dan Kewenangan Bertindak dalam Hukum Perdata Indonesia*. Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 59.

syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Di samping itu diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUHPerdara maupun di luar KUHPerdara.

Perjanjian-perjanjian yang telah diatur dalam KUHPerdara, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Di luar KUHPerdara kini telah berkembang berbagai perjanjian baru seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, dan lain sebagainya.³⁵ Walaupun perjanjian tersebut telah berkembang dalam masyarakat, namun peraturan yang berbentuk undang-undang belum ada yang ada hanya dalam bentuk peraturan menteri.³⁶ Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya melakukan perjanjian tertulis. Banyak pula masyarakat yang melakukan perjanjian tertulis namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Penelitian empiris di Indonesia menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan berpotensi menimbulkan sengketa karena minimnya kepastian hukum dan lemahnya alat bukti.³⁷ Temuan ini diperkuat oleh kajian lain yang menyebutkan bahwa dalam praktik kontrak masyarakat desa, asas kebebasan berkontrak sering disalahpahami sehingga menyebabkan kontrak dibuat tanpa memperhatikan syarat sah perjanjian.³⁸ Penelitian lain juga menegaskan bahwa banyak perjanjian pembiayaan yang dibuat masyarakat tidak memenuhi unsur kecakapan, kejelasan objek, maupun sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara.⁷ Bahkan dalam konteks transaksi agraria perdesaan, perjanjian lisan masih dominan dan kerap menimbulkan sengketa karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai. Sejalan dengan itu, kajian modern juga menekankan bahwa ketidakpastian hukum dalam praktik perjanjian dapat menghambat

³⁵ Ahmad Kamil dan Fauzan, *Hukum Perikatan Kontemporer*, Kencana, 2020, hlm. 112.

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Edisi Revisi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta Press, 2019, hlm. 87.

³⁷ Lestari, Dian. "Efektivitas Perjanjian di Bawah Tangan dalam Pembuktian Perdata." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 29 No. 2, 2022, hlm. 256-270.

³⁸ Saragih, R. "Praktik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Masyarakat Desa." *Jurnal Recht Vinding*, Vol. 11 No. 1, 2022, hlm. 45-60.

perlindungan dan keadilan bagi para pihak. Dalam konteks jual beli tanah, beberapa penelitian menunjukkan bahwa asas konsensualisme sering kali tidak dipahami dengan tepat sehingga masyarakat menganggap sepakat saja sudah cukup tanpa memperhatikan aspek formalitas yang diwajibkan oleh hukum.³⁹

Pengertian perikatan pada dasarnya merupakan “suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek-subjek hukum; sehubungan dengan itu, seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain”.⁴⁰ Pengertian ini menegaskan bahwa perikatan tidak hanya menyangkut hubungan sederhana antara dua pihak, tetapi memuat konsekuensi hukum yang mengikat, dimana para pihak tunduk pada ketentuan yang mereka bentuk sendiri ataupun yang diatur oleh hukum positif.

Unsur pertama perikatan adalah adanya hubungan hukum yaitu hubungan yang diakui dan diberi akibat oleh hukum. Perikatan yang lahir karena undang-undang misalnya kewajiban orang tua untuk mendidik anak, sedangkan perikatan karena perjanjian muncul dari kesepakatan para pihak yang diberi kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang.⁴¹ Hubungan hukum inilah yang menjadi inti dari setiap perikatan, karena tanpa ikatan hukum yang diakui oleh sistem perdata, hubungan itu tidak dapat menimbulkan hak dan kewajiban yang sah di hadapan hukum. Unsur kedua adalah bahwa perikatan terjadi antara satu orang dengan satu atau beberapa orang lainnya, artinya perikatan merupakan hubungan yang selalu melibatkan subjek hukum yang memiliki kedudukan sebagai penyanggah hak dan kewajiban.⁴² Dengan demikian, setiap subjek hukum baik orang maupun badan hukum memiliki potensi yang sama untuk terikat dalam suatu hubungan perikatan yang melahirkan hak bagi satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya. Unsur ketiga adalah adanya prestasi, yaitu kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Prestasi ini merupakan hasil

³⁹ Putra, Aditya. “Problematisasi Asas Konsensualisme dalam Jual Beli Tanah.” *Jurnal Yuridis Indonesia*, Vol. 5 No. 1, 2021, hlm. 67-82.

⁴⁰ R. Santosa, “Hakikat Perikatan dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia”, *Jurnal Hukum Lex Privatum*, Vol. 9 No. 2, 2021, hlm. 112.

⁴¹ N. A. Sinaga, “Karakteristik Perikatan dalam KUH Perdata”, *Jurnal Yuridis*, Vol. 4 No. 1, 2017, hlm. 23.

⁴² D. Kurniawan, “Subjek Hukum dalam Hukum Perdata Nasional”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 6 No. 3, 2018, hlm. 77.

konkret dari adanya kehendak para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu hubungan perjanjian, sehingga prestasi menjadi objek pokok yang menentukan terjadinya perikatan itu sendiri. Kebebasan para pihak dalam menentukan prestasi didasarkan pada asas kebebasan berkontrak selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁴³

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Subekti menguatkan bahwa perjanjian merupakan “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain tersebut berkewajiban memenuhi tuntutan itu”.⁴⁴ Definisi para ahli tentang perjanjian:

1. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seoranglain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
2. Menurut KRTM Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.
3. Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian yang ada di Pasal 1313 KUHPerdata tidak lengkap dan sangat luas, oleh karena itu perlu dilakukan perbaikan definisi tersebut:
 - a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.
 - b) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sehingga perumusannya menjadi, “Perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

⁴³ S. H. Lestari, “Asas Kebebasan Berkontrak dalam Praktik Kontrak Modern”, *Jurnal Rechtidee*, Vol. 14 No. 1, 2019, hlm. 94.

⁴⁴ M. F. Arifin, “Relevansi Pemikiran Subekti dalam Teori Perjanjian Kontemporer”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50 No. 3, 2020, hlm. 466.

Berbagai definisi di atas dapat dilihat bahwa perjanjian selalu melibatkan beberapa unsur pokok. Pertama, kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang memberikan legitimasi terhadap hubungan perjanjian dan yang memuat konsekuensi hukum yang timbul darinya. Kaidah tertulis termuat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi, sedangkan kaidah tidak tertulis berkembang dalam praktik masyarakat termasuk dalam bentuk hukum adat.⁴⁵ Kedua, subjek hukum (*rechtspersoon*) yang berperan sebagai kreditur dan debitur dengan kedudukan seimbang menurut hukum.⁴⁶ Ketiga, adanya prestasi sebagai isi pokok hubungan hukum yang menentukan munculnya hak bagi kreditur dan kewajiban bagi debitur.⁴⁷ Keempat, adanya kata sepakat, yaitu persesuaian kehendak yang sah antara para pihak yang menjadi syarat fundamental dalam Pasal 1320 KUHPerdata.⁴⁸ Kelima, adanya akibat hukum, yakni timbulnya hubungan hak dan kewajiban yang dapat dituntut pemenuhannya apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah disepakati.⁴⁹ Dengan demikian, perjanjian bukan sekadar kesepakatan biasa, melainkan suatu konstruksi hukum yang menciptakan konsekuensi, perlindungan, dan kepastian bagi para pihak yang terlibat.

Unsur-unsur pada perjanjian dari definisi diatas dapat dikemukakan, yaitu:

1. Unsur *Essensialia*

Unsur adalah elemen pokok yang harus benar-benar ada dalam suatu perjanjian agar perjanjian itu dapat dikatakan *sah* dan menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak. Tanpa *essensialia*, perjanjian tidak dapat ditegakkan secara hukum karena inti dari perjanjian tersebut tidak terbentuk secara hukum. Unsur *essensialia* Memuat ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih.⁵⁰ Unsur *Essensialia* merupakan unsur mutlak pada suatu

⁴⁵ A. Nugraha, "Kaidah Hukum Kontrak Tertulis dan Tidak Tertulis dalam Masyarakat", *Jurnal Antropologi Hukum*, Vol. 5 No. 2, 2019, hlm. 99.

⁴⁶ M. Anwar, "Kedudukan Subjek Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Rechts*, Vol. 11 No. 1, 2018, hlm. 45.

⁴⁷ R. Fitria, "Prestasi sebagai Objek Perikatan", *Jurnal Lex Civilia*, Vol. 9 No. 3, 2021, hlm. 155.

⁴⁸ Putri Anggraini, "Kekuatan Kata Sepakat dalam Perjanjian", *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 1, 2021, hlm. 71.

⁴⁹ Y. Maharani, "Akibat Hukum Perjanjian dan Implikasinya terhadap Para Pihak", *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi*, Vol. 22 No. 2, 2020, hlm. 202.

⁵⁰ R. Oetomo Hermawan, Huala Adolf, dan Edy Santoso, "Kajian Hukum Penerapan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Kontrak Elektronik," *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum* 15, no. 1, 2024, hlm. 72-90.

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*.

Praktik modern (termasuk kontrak elektronik), *essensialia* juga menjadi tolok ukur keabsahan karena meskipun bentuk kontraknya baru, tetapi persyaratan dasar (*meeting of minds*) tetap harus dipenuhi untuk menghasilkan kontrak yang sah.⁵¹ Selain itu, kegagalan pemenuhan *essensialia* sering menjadi sumber sengketa perdata; misalnya, dalam penelitian praktik perjanjian daring dan kontrak bawah tangan, banyak kasus muncul karena salah satu pihak gagal membuktikan bahwa telah ada kesepakatan atau objek yang jelas.

2. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang secara otomatis melekat pada suatu perjanjian, meskipun tidak dinyatakan secara tegas oleh para pihak. Unsur ini timbul karena hukum telah menetapkan sebagai akibat normal dari jenis perjanjian tertentu. Dengan demikian, *naturalia* berbeda dari *essensialia* yang harus ada untuk sahnyanya perjanjian, dan berbeda pula dari *accidentalialia* yang hanya ada jika disepakati secara tegas oleh para pihak.⁵²

3. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *accidentalialia* ini merupakan bagian dimana Undang-Undang tidak mengaturnya secara tersendiri, yang harus disebut tegas. Unsur ini akan mengikat para pihak apabila diperjanjikan. Misalnya larangan, wanprestasi, ganti rugi, denda, bunga, pemutusan kontrak, *force majeure*, asuransi, dan penyelesaian sengketa. Salah satu contoh unsur aksidentalialia dalam perjanjian waralaba adalah eksklusivitas wilayah, dimana penerima waralaba mungkin diberikan hak eksklusif untuk mengoperasikan bisnis di wilayah tertentu, mencegah pemberi waralaba memberikan hak serupa kepada pihak lain di area tersebut. Selain itu, perjanjian waralaba juga dapat menyertakan klausul penyelesaian sengketa, yang menentukan

⁵¹ Ditiya Salsabila dan Budi Ispriyarso, "Efektivitas Keabsahan Kontrak Elektronik Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2024): 101–120.

⁵² R subekti, hlm, OP.cit., hlm. 55

metode penyelesaian seperti arbitrase atau mediasi untuk menjaga hubungan baik antara kedua pihak. Klausul pembelian kembali juga bisa dimasukkan, yang memberikan hak kepada pemberi waralaba untuk membeli kembali bisnis waralaba pada akhir masa perjanjian atau jika penerima waralaba ingin menjual bisnis tersebut. Ketentuan-ketentuan ini adalah opsional dan dirancang untuk menyesuaikan perjanjian dengan kondisi dan kebutuhan khusus dari para pihak yang terlibat.⁵³

2.1.2 Syarat Sah Suatu Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum. Syarat-syarat ini memastikan bahwa perjanjian dibuat dengan cara yang benar dan dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), ada empat syarat utama yang harus dipenuhi:

1. Kesepakatan (*Consensus*)

Kesepakatan adalah unsur utama dalam perjanjian yang menunjukkan adanya persetujuan antara dua pihak atau lebih. Kesepakatan ini harus dicapai secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kesalahan. Menurut Agus Yudha Hernoko dalam bukunya “Hukum Perjanjian,” Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.

Mariam Darus Budruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*) antar para pihakpihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran. Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi.

⁵³ Ardi Christesar Sihombing et al., “Unsur-Unsur Perjanjian yang Tidak Terpenuhi dalam Suatu Kasus,” *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 7, no. 7, 2024, hlm. 41-50.

J. Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: Pertama, Secara tegas. Pertama, dengan akte otentik. Kedua, dengan akte di bawah tangan. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu: Pertama, Paksaan. Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan.

Menurut Pasal 1328 KUHPerdara dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

kesepakatan merupakan pernyataan kehendak dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian.⁵⁴ Kecakapan Hukum (*Legal Capacity*) Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum. Artinya, mereka harus berusia dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Kecakapan hukum ini penting untuk memastikan bahwa para pihak memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat.

2. Kecakapan (*bekwaamheid*)

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat”. Hal

⁵⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm, 15.

yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang.

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun.

Henry R. Cheseemen menjelaskan bahwa di dalam sistim *common law*, seseorang dikatakan belum dewasa jika belum berumur 18 tahun (tahun) dan 21 tahun (pria). dalam perkembangannya, umumnya negara-negara bagian di Amerika Serikat telah menepakati bahwa kedewasaan tersebut ditentukan jika seseorang telah berumur 18 tahun yang berlaku baik bagi Wanita maupun pria.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu, mata gelap, lemah akal atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

3. Suatu Hal Tertentu (*Specific Form*)

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus

mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. KUHPdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

4. Kausa yang Halal (*Lawful Cause*)

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila seseorang membeli pisau di suatu toko dengan maksud membunuh orang, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal. Apabila maksud membunuh tersebut dituangkan di dalam perjanjian, misalnya penjual pisau menyatakan hanya bersedia menjual pisaunya jika pembeli membeli membunuh orang dengan pisaunya, disini tidak ada kausa hukum yang halal.

Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian

bertentangan dengan kesusilaan bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya.

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Didalam konteks Hukum Perdata International (HPI), ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara. Kuasa hukum yang halal ini di dalam sistim common law dikenal dengan istilah legaliti yang dikaitkan dengan *public policy*.⁵⁵

Kata Sepakat dari dua pihak atau lebih suatu perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu. Ini adalah perbedaan pokok antara perjanjian dengan perbuatan hukum sepihak. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum suatu janji atau pernyataan kehendak tidak selamanya menimbulkan akibat hukum. Terkadang, pernyataan kehendak hanya menimbulkan kewajiban sosial atau kesusilaan. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum suatu janji atau pernyataan kehendak tidak selamanya menimbulkan akibat hukum. Terkadang, pernyataan kehendak hanya menimbulkan kewajiban sosial atau kesusilaan. akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik akibat hukum yang terjadi adalah untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban terhadap pihak yang lainnya atau bersifat timbal balik. Akibat hukum dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dan tidak boleh merugikan pihak ketiga.⁵⁶ Dibuat dengan mengindahkan ketentuan Perundang Undangan pada umumnya, para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian, tetapi harus tetap mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

⁵⁵ Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata),” accessed November 19, 2025, hlm. 4-9.

⁵⁶ Yayatul Mu’awanah, Siti Habibah Marhamah, Afwa Nur Azizah, Ahmad Fauzan, dan Ilman Ibrahim, “Keabsahan Suatu Perjanjian,” *Jurnal Ilmu Multidisiplin* 3, no. 1, 2025, hlm.174.

Pengaruh ketidakpatuhan syarat-syarat tersebut terhadap keabsahan perjanjian pengaruh ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat sah perjanjian sangat signifikan terhadap keabsahan perjanjian itu sendiri. Ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat sah perjanjian tersebut dapat mengakibatkan beberapa dampak hukum, antara lain:

1. Batal demi hukum jika perjanjian batal demi hukum, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak. Hal ini biasanya terjadi jika objek perjanjian tidak jelas atau tujuan perjanjian bertentangan dengan hukum.
2. Pembatalan perjanjian atau dapat dibatalkan pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian. Perjanjian dapat dibatalkan terhadap keabsahan perjanjian suatu perjanjian dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat-syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Beberapa alasan utama mengapa suatu perjanjian dapat dibatalkan:

1. Kesepakatan yang tidak sah, kesepakatan antara para pihak harus bebas dari kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Jika salah satu pihak memberikan persetujuan karena kekhilafan (misalnya, salah memahami fakta), paksaan (misalnya, diancam), atau penipuan (misalnya, ditipu), maka kesepakatan tersebut tidak sah dan perjanjian dapat dibatalkan.
2. Kecakapan hukum yang tidak memadai, para pihak yang membuat perjanjian harus cakap secara hukum. Ini berarti mereka harus dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Jika salah satu pihak tidak cakap hukum, misalnya masih di bawah umur atau berada di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.
3. Objek perjanjian yang tidak jelas atau tidak mungkin, objek perjanjian harus jelas dan mungkin untuk dilaksanakan. Jika objek perjanjian tidak jelas atau tidak mungkin untuk dilaksanakan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Misalnya, perjanjian untuk menjual barang yang tidak ada atau tidak dapat diidentifikasi.
4. Sebab yang tidak halal, tujuan dari perjanjian harus halal dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. Jika tujuan perjanjian bertentangan dengan

hukum atau kesusilaan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Misalnya, perjanjian untuk melakukan tindakan yang melanggar hukum. Dalam Pasal 1265 KUHPerdata, syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian. Pembatalan perjanjian tidak terjadi secara otomatis. Pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan perjanjian. Hakim akan memeriksa apakah syarat-syarat sah perjanjian telah dipenuhi atau tidak. Jika hakim memutuskan bahwa syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan.⁵⁷

Jika perjanjian dibatalkan, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak. Para pihak harus mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan perjanjian tersebut. Misalnya, jika ada pembayaran yang telah dilakukan, maka pembayaran tersebut harus dikembalikan.⁵⁸ Dengan memahami syarat-syarat sah perjanjian dan dampak ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat tersebut, masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian dan memastikan bahwa semua syarat terpenuhi untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

2.1.3 Jenis-Jenis Perjanjian

Pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUH Perdata.

1. Perjanjian Bernama (*Nominaat*)

Perjanjian bernama disebut juga perjanjian khusus. Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri Maksudnya ialah bahwa perjanjian-

⁵⁷ Dian Samudra, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021), hlm. 51.

⁵⁸ Sudharma, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 50, no. 2, 2020, hlm. 179.

perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab sampai dengan Bab XVIII KUHPerdato.⁵⁹

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat dalam Pasal 1319 KUHPerdato. Pasal 1319 KUHPerdato 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 lalu. Di dalam Pasal 1319 KUHPerdato, perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan tidak bernama (*innominaat*).⁶⁰

Kontrak *nominaat* diatur dalam Buku III KUHPerdato, yang dimulai dari Bab 5 sampai dengan Bab 18. Jumlah pasal yang mengatur tentang kontrak *nominaat* ini sebanyak 394 pasal. Dalam KUHPerdato Indonesia, terdapat berbagai jenis perjanjian bernama yang diatur secara khusus, antara lain:

- a. Jual Beli (Pasal 1457-1540 KUHPerdato)
- b. Sewa Menyewa (Pasal 1548-1600 KUHPerdato)
- c. Pinjam Meminjam (Pasal 1754-1769 KUHPerdato)
- d. Pemberian Kuasa (Pasal 1792-1819 KUHPerdato)
- e. Perjanjian Kerja (Pasal 1601-1603 KUHPerdato)
- f. Perjanjian Perdamaian (Pasal 1851-1864 KUHPerdato)⁶¹

Oleh sebab itu didalam makalah ini kita akan membahas lebih dalam mengenai kasus mengenai perjanjian bernama agar lebih memudahkan kita dalam memahami substansi materi mengenai perjanjian bernama.

2. Perjanjian Tidak Bernama (*Innominaat*)

Perjanjian tidak bernama, yang dalam bahasa hukum dikenal *sebagai innominate contracts*, adalah jenis perjanjian yang tidak diatur secara spesifik dalam Kitab

⁵⁹ Taryana Soenandar, dkk., Hukum Perikatan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 67.

⁶⁰ Salim H.S., Hukum Kontrak Teori; Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 47.

⁶¹ Nur Jantra Hidayanto, Fazl Mawla Febrian, Farel Dwiki, dan Sulastri Sulastri, "Analisis Konsep Perjanjian (*Noominat*) Bernama dalam Perspektif Hukum Perdata," *Media Hukum Indonesia* 2, no. 2024, hlm. 475-481.

Undang-Undang Hukum Perdata KUH Perdata Indonesia. Menurut Subekti perjanjian tidak bernama merupakan bentuk kontrak yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam KUHPerdata, tetapi sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Kebebasan berkontrak memberikan hak kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan isi yang disepakati bersama, sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Kehadiran perjanjian tidak bernama menjadi penting dalam praktik hukum perdata di Indonesia karena memberikan fleksibilitas bagi para pihak untuk membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Namun, karena tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata, perjanjian ini seringkali menimbulkan tantangan, terutama dalam hal interpretasi dan penerapannya dalam praktik hukum.

Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana perjanjian tidak bernama diatur dan diterapkan dalam konteks hukum perdata Indonesia. Melalui pemahaman ini, diharapkan dapat memberikan landasan hukum yang lebih kokoh bagi para pihak yang ingin membuat perjanjian tidak bernama, serta bagi para praktisi hukum yang berhadapan dengan kasus-kasus yang melibatkan jenis perjanjian ini.

2.1.4 Asas-Asas 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. 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.

Pengertian Asas-Asas Perjanjian Asas-asas perjanjian dalam hukum perdata merujuk pada prinsip-prinsip dasar yang menjadi pedoman bagi pihak-pihak yang

membuat suatu perjanjian untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan. Asas-asas ini merupakan aturan umum yang mengarahkan perilaku para pihak dalam menjalankan kewajiban dan hak-hak yang timbul dari perjanjian yang mereka buat. Dalam hukum perdata Indonesia, asas-asas perjanjian ini menjadi landasan yang hanya mengatur kesepakatan secara formal, tetapi juga mengatur tentang niat dan perilaku para pihak dalam menjalankan perjanjian mereka.

Asas-asas ini sering kali ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian, khususnya dalam Buku III tentang perikatan. Secara umum, asas-asas perjanjian memberikan pedoman tentang bagaimana perjanjian itu harus dibuat dan dilaksanakan dengan cara yang sah dan sesuai dengan tujuan yang diinginkan oleh para pihak. Dengan demikian, asas-asas ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak hanya memenuhi syarat sahnya perjanjian, tetapi juga menciptakan hubungan hukum yang adil dan seimbang.

Jenis-Jenis Asas yang Terkandung dalam Perjanjian Beberapa asas utama yang terkandung dalam perjanjian menurut hukum perdata Indonesia antara lain:

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

Asas ini memberi kebebasan penuh kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian yang mereka buat, selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Para pihak tidak dapat dipaksa untuk membuat perjanjian tertentu, dan mereka memiliki hak untuk menentukan apakah mereka ingin bersepakat atau tidak. Ini mencerminkan prinsip dasar bahwa hukum tidak dapat mengatur isi kontrak secara langsung, tetapi hanya memberikan kerangka aturan yang harus diikuti.

2. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini menekankan pentingnya niat baik dalam menjalankan perjanjian. Para pihak dalam perjanjian diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik, baik pada saat negosiasi, pembentukan, pelaksanaan, maupun dalam penyelesaian sengketa

yang muncul akibat perjanjian tersebut. Asas ini menghindari perilaku yang tidak jujur atau curang dalam menjalankan kewajiban perjanjian.

3. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, meskipun belum ada tindakan formal seperti penandatanganan atau pembayaran. Dalam hal ini, konsensus atau persetujuan para pihak menjadi inti dari perjanjian, dan bukan bentuk atau formalitas tertentu.

4. Asas Keseimbangan (*Equity*)

Asas keseimbangan mengharuskan agar hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian dijalankan secara adil dan seimbang. Tidak ada pihak yang seharusnya dirugikan secara tidak adil atau dibebani dengan kewajiban yang tidak wajar. Dalam perjanjian yang adil, ada keseimbangan antara hak dan kewajiban yang disepakati bersama. Asas-asas utama dalam perjanjian perspektif hukum perdata Indonesia

5. Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*)

Asas ini bertujuan untuk memastikan bahwa isi dan pelaksanaan perjanjian dapat dipahami dengan jelas oleh semua pihak yang terlibat. Kepastian hukum ini memberikan dasar hukum yang kuat untuk menyelesaikan sengketa apabila terjadi perselisihan mengenai isi atau pelaksanaan perjanjian.

6. Asas Publisitas (*Publicity*)

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak yang terlibat harus diumumkan atau diberitahukan kepada pihak lain yang berkepentingan apabila diatur oleh hukum. Perjanjian yang tidak dipublikasikan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Penerapan Asas-Asas Perjanjian dalam Praktik Hukum Indonesia Penerapan asas-asas perjanjian dalam praktik hukum Indonesia menunjukkan beberapa tantangan dan realitas yang sering kali dihadapi dalam dunia perjanjian, terutama terkait dengan keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah (seperti konsumen atau pekerja).

Misalnya, asas kebebasan berkontrak memberi keleluasaan bagi pihak-pihak untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan keinginan mereka. Namun, dalam praktiknya, kebebasan ini terkadang disalahgunakan oleh pihak yang lebih kuat dalam posisi tawar, seperti perusahaan atau pemberi pinjaman, yang memanfaatkan kondisi pihak yang lebih lemah, seperti konsumen atau karyawan, dengan membuat klausul yang tidak seimbang dan merugikan pihak yang lebih lemah. Dalam kasus seperti ini, asas keseimbangan dan itikad baik menjadi sangat relevan untuk menghindari ketidakadilan yang ditimbulkan.

Selain itu, meskipun asas itikad baik seharusnya mendasari setiap perjanjian, dalam praktiknya, pelanggaran terhadap asas ini sering terjadi, terutama dalam perjanjian-perjanjian bisnis yang melibatkan elemen-elemen negosiasi yang tajam. Pelanggaran terhadap asas ini dapat mengarah pada sengketa hukum yang merugikan salah satu pihak. Misalnya, jika suatu pihak dengan sengaja menyembunyikan informasi penting atau memberikan informasi yang menyesatkan untuk mencapai kesepakatan, maka asas itikad baik telah dilanggar.

Pada kenyataannya penerapan asas konsensualisme juga tidak selalu berjalan mulus, karena terkadang pihak-pihak dalam perjanjian merasa tertekan atau tidak sepenuhnya memahami konsekuensi dari kesepakatan yang mereka buat. Terutama dalam perjanjian-perjanjian yang rumit, kurangnya pemahaman tentang isi perjanjian dapat menyebabkan salah tafsir atau pelanggaran.

Secara keseluruhan meskipun asas-asas perjanjian ini telah diterima dan diterapkan dalam hukum Indonesia, praktik penerapannya memerlukan perhatian lebih untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian diperlakukan dengan adil dan dilindungi dari potensi penyalahgunaan atau ketidakadilan.⁶² Oleh karena itu, pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik kontrak dan upaya untuk meningkatkan pemahaman hukum di kalangan masyarakat sangat penting untuk mengoptimalkan penerapan asas-asas perjanjian ini.

⁶² Muhammad Rasyid Fasya R, "Pengaturan Perjanjian Tidak Bernama dalam Hukum Perdata Indonesia: Tinjauan Teori dan Praktik," *Media Hukum Indonesia* 2, no. 4, 2024, hlm. 965-970.

2.2 Gadai

2.2.1 Pengertian Gadai

Istilah gadai berasal dari terjemahan kata *pand* bahasa Belanda atau *pawn* bahasa Inggris. Pasal 1150 KUHPerdara memberikan pengertian gadai adalah “Hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya, untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari benda tersebut lebih dulu dari pada kreditur lainnya, kecuali biaya untuk melelang benda tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pemeliharaan setelah benda itu digadaikan, biaya-biaya mana harus di dahulukan”.

Gadai *pand* bertujuan untuk menjamin pelunasan suatu utang Gadai merupakan sebuah jaminan dengan menguasai bendanya atau di mana benda-benda yang menjadi objek jaminan dikuasai secara fisik (*inbezitstelling*) oleh kreditur. Gadai sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pendanaan secara tunai untuk meningkatkan perekonomiannya. Subjek gadai terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (*pandgever*) dan penerima gadai (*pandnemer*). *Pandgever* yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga. Unsur-unsur pemberi gadai yaitu:

1. Orang atau badan hukum;
2. Memberikan jaminan berupa benda bergerak;
3. Kepada penerima gadai;
4. Adanya pinjaman uang.⁶³

Menurut Subekti, gadai/*pandrecht* adalah “suatu hak kebendaan atas suatu benda yang bergerak kepunyaan orang lain, yang semata-mata diperjanjikan dengan menyerahkan bezit atas benda tersebut, dengan tujuan untuk mengambil pelunasan

⁶³ Asti Inayah, “Perbandingan Praktik Jaminan Gadai di Indonesia dan Australia: Perspektif Hukum Perdata,” *Soedirman Law Review* 6, no. 3, 2024, hlm, 181-182.

suatu utang dari pendapatan penjualan benda itu, lebih dahulu dari penagih-penagih lainnya”.

Menurut Wiryono Prodjodikoro, bahwa gadai adalah: “sebagai suatu hak yang didapatkan si berpiutang atau orang lain atas namanya untuk menjamin pembayaran utang dan memberi hak kepada si berpiutang untuk dibayar lebih dahulu dari si berpiutang lain dari uang pendapatan penjualan barang itu”.

Dengan demikian, gadai dapat dipahami sebagai perjanjian jaminan kebendaan yang menempatkan barang bergerak sebagai tanggungan atas suatu utang, memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur melalui sifatnya yang aksesoir serta keberlakuan hak preferen, yang kesemuanya hanya terwujud melalui adanya penyerahan fisik atas barang yang digadaikan.

2.2.2 Syarat dan Rukun Gadai

Pasal 1320 KUHPdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian. Pertama, adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian

atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.⁶⁴

Konteks 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:

1. Harus ada perjanjian untuk memberi hak gadai ini (*pandoverenkomst*) perjanjian ini bentuknya dalam KUHPdata 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 (akta autentik), bisa juga diadakan dengan akte dibawah tangan saja.
2. 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.

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

⁶⁴ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPdata)," *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1, 2012, hlm. 4-9.

justru harus berada di luar kekuasaannya, barang yang penting untuk nafkah itu justru harus berada di luar kekuasaannya.⁶⁵

Rukun gadai dalam hukum perdata mencakup beberapa unsur pokok yang menentukan keabsahannya. Penyerahan kekuasaan atas benda jaminan (*inbezitstelling*) menjadi elemen pertama yang harus terpenuhi. Tanpa perpindahan penguasaan, hak gadai tidak memiliki kekuatan mengikat. Penelitian terbaru mengenai praktik gadai tanah menunjukkan bahwa penguasaan sering tidak berpindah secara nyata; debitur tetap mengolah tanahnya, sementara kreditur hanya memegang dokumen pendukung. Kondisi ini menimbulkan potensi sengketa karena secara normatif hak gadai baru timbul setelah objek berada di bawah kontrol penerima jaminan.⁶⁶

Objek gadai selanjutnya harus berupa benda bergerak. KUH Perdata menempatkan gadai dalam ranah jaminan kebendaan yang melekat pada barang bergerak karena karakteristiknya yang mudah dipindahkan, sehingga memungkinkan penguasaan fisik oleh kreditur. Kajian hukum perdata mutakhir menegaskan batasan ini untuk mencegah kekacauan kategori dengan lembaga jaminan lain seperti hipotek atau hak tanggungan.

Unsur berikutnya adalah keberadaan utang sebagai perikatan pokok. Tanpa hubungan hutang-piutang, gadai tidak mempunyai fungsi sebab seluruh struktur gadai bersifat aksesoir. Utang yang menjadi dasar harus jelas, baik nilai maupun waktunya, agar hak kreditur dapat dieksekusi secara terukur. Pembahasan kontemporer mengenai jaminan kebendaan memberikan penekanan kuat pada kepastian ini guna melindungi posisi kreditur sekaligus meminimalkan risiko kerugian debitur.

Kesepakatan para pihak menjadi unsur terakhir. Walaupun bentuk tertulis tidak diwajibkan, dokumentasi perjanjian sangat disarankan demi mencegah persepsi

⁶⁵ Nourma Alivia Zahra El Rakhim dan Siti Malikhatun Badriyah, "Analisis Penerapan Asas *Inbezitstelling* dalam Gadai Tanah di PT Pegadaian," *Journal of Education Research* 6, no. 2, 2025, hlm. 407- 414.

⁶⁶ Asti Inayah, Adhitia Pradana, Handityo Basworo, dan Noor Asyik, "Perbandingan Praktik Jaminan Gadai di Indonesia dan Australia: Perspektif Hukum Perdata," *Soedirman Law Review* 6, no. 3, 2024, hlm 112-128.

berbeda. Penegasan mengenai status benda sebagai jaminan memberikan landasan kuat dalam proses pembuktian apabila sengketa muncul.⁶⁷

2.2.3 Hak dan Kewajiban Gadai

Perjanjian gadai sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1150–1160 membentuk posisi hukum tertentu bagi pemberi dan penerima gadai. Pada pihak kreditur, hak yang paling menentukan ialah hak retensi, yaitu kewenangan menahan barang jaminan sampai seluruh kewajiban debitur diselesaikan. Kreditur juga memperoleh hak untuk melelang objek gadai jika debitur lalai memenuhi prestasi, serta menerima pembayaran terlebih dahulu dari hasil penjualan untuk menutup piutang dan biaya yang muncul. Dengan demikian, kreditur memiliki kedudukan yang lebih diutamakan terhadap hasil penjualan benda gadai sepanjang eksekusi dapat dilakukan sesuai ketentuan dan praktik setempat.

Di balik hak tersebut, kreditur memikul kewajiban menjaga dan merawat barang jaminan dengan standar kehati-hatian yang layak serta dilarang menggunakannya tanpa izin. Bila barang rusak atau berkurang nilainya akibat kelalaian, ia wajib bertanggung jawab atas kerugiannya. Apabila eksekusi dilakukan, kreditur juga harus menyelenggarakan penjualan sesuai prosedur yang berlaku dan mempertanggungjawabkan hasilnya, termasuk mengembalikan sisa penjualan kepada pemilik gadai setelah utang dan biaya terpenuhi.

Pemberi gadai memiliki hak tebus yang memungkinkan pengambilan kembali barang jaminan setelah utang dilunasi. Ia juga berhak atas selisih lebih hasil pelelangan apabila nilai jual barang melampaui kewajiban pembayaran. Di sisi lain, pemberi gadai berkewajiban menyerahkan barang sesuai perjanjian dan menjamin bahwa benda tersebut tidak dialihkan atau dibebani hak lain yang dapat melemahkan fungsi jaminannya.

Dalam konteks pembuktian, teori dan praktik gadai modern menekankan pentingnya dokumen dan prosedur formal. Keberadaan bukti tertulis, pemenuhan unsur penyerahan penguasaan (*inbezitstelling*), serta pencatatan nilai dan kondisi

⁶⁷ Pande Made Ayu Dwi Lestari dan I Made Tjatrayasa, “Hak Kreditur atas Penjualan Barang Gadai,” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 1, 2016, hlm.45-58.

barang memperkuat posisi hukum kedua belah pihak ketika sengketa muncul. Literatur mutakhir juga menekankan perlunya dokumentasi yang lengkap agar hak retensi dan hak tebus dapat diberlakukan secara efektif di hadapan pengadilan.

Perkembangan praktik gadai saat ini menunjukkan bahwa ketentuan KUHPdata perlu didukung penerapan prinsip kehati-hatian, terutama pada sektor keuangan dan lembaga pembiayaan.⁶⁸ Oleh karena itu, rekomendasi akademik menekankan perlunya standar administrasi yang baik, transparansi informasi, dan mekanisme pengawasan agar hubungan hukum dalam gadai berjalan seimbang dan perlindungan bagi para pihak dapat tercapai secara optimal.

2.2.4 Barang Yang Dapat Digadaikan

KUHPdata menempatkan gadai sebagai jaminan kebendaan yang hanya dapat dibebankan pada benda bergerak. Ketentuan ini didasarkan pada prinsip bahwa hak preferen kreditur baru lahir setelah terjadi penyerahan penguasaan atas benda tersebut. Segala bentuk barang yang dapat dipindahkan dan diserahkan secara fisik seperti perhiasan, kendaraan, logam mulia, atau barang elektronik dapat menjadi objek gadai selama memenuhi unsur kepemilikan yang sah dari debitur.

Perkembangan ilmu hukum dalam lima tahun terakhir menunjukkan perluasan konseptual terhadap objek gadai modern, yaitu mencakup benda bergerak tidak berwujud yang kepemilikannya dapat dialihkan melalui dokumen atau instrumen tertentu. Surat berharga, piutang, dan dokumen tunjuk dapat dijadikan jaminan apabila instrumen kepemilikannya diserahkan kepada kreditur, sehingga penguasaan fisik barang digantikan oleh kendali yuridis atas bukti kepemilikan. Pandangan ini memperkuat fleksibilitas gadai dalam praktik bisnis dan lembaga keuangan.

Para ahli menegaskan bahwa terdapat batasan substantif terhadap objek gadai. Barang yang tidak terbukti kepemilikannya, barang sengketa, atau barang yang berasal dari tindak pidana tidak dapat menjadi objek gadai yang sah. Dalam situasi demikian, kedudukan kreditur dapat tergeser oleh pihak ketiga yang memiliki hak

⁶⁸ Winta Hayati, "Analisis Yuridis Akibat Hukum Wanprestasi Nasabah Terhadap Barang Jaminan Dalam Perjanjian Gadai", *Jurnal Ilmiah Metadata* 6, no. 3, 2024, hlm.122-136.

lebih kuat. Karena itu, proses verifikasi kepemilikan dan asal-usul barang menjadi unsur penting bagi sahnya hubungan jaminan.

Penguasaan nyata (*inbezitstelling*) menjadi syarat fundamental keberlakuan gadai. Penyerahan barang atau dokumen kepemilikan bukan hanya berfungsi sebagai bukti formal, tetapi juga mempertegas hak retensi kreditur serta melandasi prioritas hak atas hasil penjualan apabila debitur melakukan wanprestasi. Literatur terbaru menekankan bahwa pencatatan kondisi fisik barang, nilai penaksiran, dan bukti serah terima merupakan komponen penting untuk menghindari sengketa eksekusi di kemudian hari.⁶⁹

Benda yang dapat digadaikan berdasarkan KUHPerdato bukan hanya barang berwujud yang dapat dipindahkan, tetapi juga barang bergerak tidak berwujud sepanjang terdapat instrumen penguasaan yang sah. Pembatasan terhadap kepemilikan dan status hukum barang tetap menjadi faktor penting dalam memastikan keabsahan hubungan gadai serta memberikan perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur.

2.3 Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Sengketa perdata adalah yang terjadi karena adanya pelanggaran hak seseorang. Penyelesaian sengketa perdata dapat diselesaikan di pengadilan (litigasi) dan diluar pengadilan (non litigasi). Dalam menyelesaikan sengketa apa bentukkasusnya (Perdata, Pidana dan Hukum Adminstrasi Negara) dilarang untuk main hakim sendiri, Indonesia sebagai negara hukum segala masalah terjadi harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku dan berpegang pada asas praduga tak bersalah. Sengketa perdata dalam penyelesaiannya mengutamakan perdamaian atau mediasi baik luar pengadilan maupun di pengadilan.⁷⁰ Penyelesaian sengketanya sebagai berikut:

⁶⁹ Neha Aswin Maysura, Lu Sudirman, Xavier Nugraha, Go Chin Tjwan & Winda Fitri, “*Legal Safeguards for Consumer Collateral Protection at Pawnshops in Indonesia*,” *Barelang Journal of Legal Studies* 1, no. 2, 2023, hlm. 111-129.

⁷⁰ Widhy Andrian Pratama, “Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Mediasi di Kelurahan Tombolo Kecamatan Somba Opu” *Tbadatuna: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 4, no. 1 2025, hlm. 85-87.

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. Dibawah 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 diatas 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 tedapat 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 diamandemennya 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 responsif.⁷¹ Kondisi ini membuat masyarakat mencari alternatif lain diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR.

2. Sengketa Non Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi mencakup berbagai metode seperti mediasi, negosiasi, konsiliasi, serta mekanisme adat yang dilaksanakan tanpa proses peradilan. Pola ini banyak dipilih dalam konflik pertanahan maupun gadai tanah terutama di wilayah pedesaan, sebab prosesnya relatif cepat, biaya rendah, dan tidak merusak hubungan sosial. Mediasi yang difasilitasi kantor pertanahan, tokoh adat, atau kepala desa umumnya menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima para pihak karena berakar pada musyawarah serta legitimasi komunitas. Meskipun demikian, keberhasilan metode tersebut bergantung pada kompetensi mediator, ketersediaan informasi, serta dukungan administratif. Berbagai penelitian lapangan menunjukkan bahwa tingkat keberhasilan mediasi BPN maupun mediasi berbasis masyarakat cenderung tinggi apabila dijalankan sesuai standar teknis.

⁷¹ Yafrida “Keunggulan Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Negosiasi”, *Jurnal Surya Kencana Dua Dinamika dan Keadilan* 7, No 2, 2020, hlm. 248- 26.

Efektivitas penyelesaian non-litigasi tidak hanya terletak pada efisiensi waktu dan biaya, tetapi juga fleksibilitas solusi yang ditawarkan. Para pihak dapat merancang pengaturan yang tidak tersedia dalam putusan pengadilan misalnya kesepakatan pembayaran bertahap, pengelolaan hasil panen untuk sementara, atau kesepakatan penggunaan tanah secara bersama. Penyelesaian berbasis adat pun sering menghasilkan tingkat kepatuhan yang kuat karena didukung otoritas sosial setempat. Namun legitimasi sosial tersebut tidak otomatis memberi kekuatan pembuktian dalam kerangka hukum positif. Untuk itu, kesepakatan hasil mediasi perlu dituangkan secara formal, ditandatangani para pihak, dilampiri bukti tambahan seperti kuitansi atau foto lokasi, dan bila memungkinkan dinaikkan menjadi akta notaris atau dicatatkan pada lembaga resmi seperti Kantor Pertanahan. Upaya ini memperbesar peluang kesepakatan diakui pengadilan serta mempermudah pelaksanaan jika sengketa kembali muncul.

Sudut pandang pembuktian dan keberlakuan eksekutorial terdapat beberapa langkah yang secara empiris memperkuat posisi hasil non-litigasi. Risalah mediasi sepatutnya memuat identitas lengkap, uraian sengketa, serta keputusan substantif yang dicapai, disertai tanda tangan mediator dan saksi. Bukti pelaksanaan, seperti kuitansi angsuran atau dokumen serah terima, perlu dilekatkan untuk menunjukkan itikad baik. Pengesahan dari pejabat desa, pemimpin adat, atau notaris dapat meningkatkan kredibilitas dokumen. Selain itu, akta perdamaian dapat didaftarkan ke lembaga terkait sehingga mudah ditemukan apabila terjadi sengketa ulang. Berbagai studi empiris menunjukkan bahwa dokumen yang dibuat secara autentik oleh notaris sering menjadi pertimbangan kuat bagi hakim dalam memberikan pengakuan hukum terhadap hasil perdamaian dan memperkuat sifat eksekutorialnya.⁷² Berikut adalah jenis-jenis penyelesaian sengketa non litigasi:

a. Mediasi

Mediasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) yang memfasilitasi dialog, mengidentifikasi kepentingan

⁷² N. Fatnia, Marlia Sastro & Arif Rahman, "Efektivitas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dalam Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi (Studi di BPN Kota Lhokseumawe)," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 8, no. 2, 2025, hlm. 619-637.

para pihak, dan mendorong lahirnya kesepakatan bersama. Model ini menjadi metode non-litigasi paling populer karena efisien, berbiaya rendah, dan memberi peluang tercapainya solusi kreatif yang tidak tersedia dalam putusan pengadilan. Mediasi dapat dilakukan di lembaga negara (misalnya Kantor Pertanahan melalui Permen ATR/BPN No. 21/2020), oleh mediator tersertifikasi, maupun oleh tokoh masyarakat dalam skema mediasi komunitas. Penelitian terbaru menunjukkan tingkat keberhasilan mediasi pertanahan cenderung tinggi apabila memenuhi standar teknis dan didukung legitimasi sosial.

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi langsung antara pihak yang bersengketa tanpa bantuan pihak ketiga. Mekanisme ini memberi fleksibilitas penuh kepada para pihak untuk merumuskan formula penyelesaian sesuai kepentingan masing-masing. Negosiasi banyak dipakai dalam sengketa yang tidak terlalu kompleks, terutama ketika hubungan antar pihak masih relatif baik. Efektivitasnya bergantung pada keterampilan komunikasi, itikad baik, serta akses informasi yang seimbang.

c. Konsiliasi

Konsiliasi mirip dengan mediasi, tetapi konsiliator berperan lebih aktif memberikan usulan penyelesaian apabila para pihak mengalami kebuntuan. Meski tidak mengikat secara otomatis, rekomendasi konsiliator sering menjadi dasar dicapainya kesepakatan. Konsiliasi cocok untuk sengketa yang membutuhkan pandangan ahli atau campur tangan lebih besar dari pihak netral, misalnya pada konflik administratif atau hubungan kontraktual jangka panjang.

d. Arbitrase

Arbitrase termasuk jalur non-litigasi karena prosesnya berada di luar peradilan umum. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat serta dapat dieksekusi layaknya putusan pengadilan. Mekanisme ini lazim digunakan dalam sengketa komersial, investasi, dan kontrak bisnis yang melibatkan pihak swasta maupun asing. Keunggulannya terletak pada kerahasiaan, kecepatan proses, serta kepastian hukum melalui putusan final. Kekurangannya ialah biaya yang relatif tinggi dibanding mekanisme non-litigasi lain.

e. Penyelesaian Sengketa Berbasis Adat / ADR Komunitas

Berbagai penyelesaian sengketa di berbagai daerah terutama wilayah pedesaan penyelesaian sengketa berbasis adat masih menjadi pilihan utama karena mengedepankan musyawarah, hubungan sosial, dan legitimasi norma lokal. Mekanisme ini sangat efektif dalam konflik tanah ulayat atau gadai tanah di komunitas tradisional. Putusan adat tidak langsung mengikat dalam kerangka hukum positif, tetapi dapat diperkuat melalui pencatatan formal atau melalui kesepakatan tertulis. Berbagai penelitian menunjukkan tingkat kepatuhan terhadap hasil penyelesaian adat sangat tinggi karena didukung otoritas budaya.⁷³

2.4 Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Cipadang

Desa Cipadang merupakan salah satu desa yang berada di wilayah administrasi Kecamatan Gedong Tataan, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung. Secara geografis, desa ini terletak pada kawasan pedesaan yang memiliki karakteristik agraris yang kuat, dengan hamparan lahan perkebunan dan pertanian sebagai ciri utama lanskap wilayahnya. Desa Cipadang berada pada jalur penghubung antara wilayah pusat kecamatan dan beberapa desa lainnya, sehingga memiliki posisi yang cukup strategis dalam aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Desa Cipadang merupakan wilayah pedesaan yang karakter ekonominya sangat dipengaruhi oleh sektor agraris. Jumlah Penduduk desa Cipadang Kec. Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran terdapat 7.971 Jiwa dengan Jumlah Laki-laki sebanyak 4.091 Jiwa dan Jumlah Wanita sebanyak 3.880 Jiwa. Desa Cipadang memiliki 12 Dusun, diantaranya Cipadang, Cieurih, Cilawang, Ciwangi, Ciberes, Citemen, Cidadi, Sumber sari, Mujidadi Timur, Mujidadi Barat, Ciarum, Cidadi Timur serta Cidadi Barat.⁷⁴

Mayoritas penduduk menggantungkan mata pencaharian pada kegiatan pertanian dan perkebunan yang berskala rumah tangga. Struktur ekonomi yang demikian membuat pendapatan masyarakat berada pada kategori menengah ke bawah,

⁷³ N. Fatnia, Marlia Sastro & Arif Rahman, "Efektivitas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dalam Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 8, no. 2, 2025, hlm. 619-637.

⁷⁴ *Data Kependudukan Desa Cipadang Tahun 2024*, diperoleh melalui wawancara dengan Suwanto, Sekretaris Desa Cipadang, 20 Oktober 2025.

dengan ketergantungan kuat terhadap hasil panen sebagai sumber keberlanjutan ekonomi keluarga. Dalam konteks ini, kepemilikan lahan memiliki fungsi strategis tidak hanya sebagai aset produktif, tetapi juga sebagai penentu status sosial serta simbol kesejahteraan keluarga. Lahan perkebunan menjadi instrumen ekonomi utama yang menentukan kemampuan masyarakat dalam bertahan menghadapi dinamika kebutuhan hidup.

Struktur ekonomi masyarakat Desa Cipadang menunjukkan ketergantungan tinggi terhadap hasil perkebunan. Sebagian besar penduduk memiliki lahan perkebunan dengan luasan yang bervariasi, mulai dari kurang dari setengah hektar hingga beberapa hektar. Tanaman yang dibudidayakan umumnya adalah tanaman perkebunan seperti kakao, kopi, cengkeh, atau tanaman hortikultura yang disesuaikan dengan kondisi geografis daerah tersebut. Dari sisi sosial, masyarakat Desa Cipadang masih menjunjung tinggi nilai-nilai kekerabatan dan gotong royong. Hubungan sosial yang erat antar warga menciptakan sistem kepercayaan yang kuat dalam berbagai transaksi ekonomi, termasuk dalam praktik gadai tanah. Kepercayaan ini menjadi dasar utama mengapa transaksi gadai tanah lebih banyak dilakukan secara informal tanpa melibatkan lembaga formal.

Tingkat pendidikan masyarakat di Desa Cipadang pada umumnya masih berada pada kategori menengah ke bawah, sehingga kapasitas pemahaman terhadap aspek-aspek hukum dan administrasi pertanahan belum merata di seluruh kelompok warga. Dengan mayoritas penduduk hanya menempuh pendidikan hingga tingkat sekolah dasar atau menengah pertama. Kondisi ini berpengaruh terhadap pemahaman masyarakat tentang aspek-aspek hukum dalam transaksi tanah. Keterbatasan pengetahuan hukum membuat masyarakat lebih memilih cara-cara tradisional yang sudah mereka kenal turun-temurun.

Kebutuhan ekonomi mendesak menjadi faktor utama yang mendorong praktik gadai tanah di desa ini. Kebutuhan tersebut antara lain untuk biaya pendidikan anak, biaya pengobatan keluarga, modal usaha, atau kebutuhan konsumtif lainnya. Dalam situasi mendesak, masyarakat kesulitan mengakses kredit formal dari bank karena berbagai hambatan seperti prosedur yang rumit, persyaratan yang ketat, dan waktu pencairan yang lama. Akses terhadap lembaga keuangan formal sangat terbatas di

Desa Cipadang. Bank atau lembaga keuangan terdekat umumnya berada di kecamatan atau kabupaten yang memerlukan waktu dan biaya transportasi. Selain itu, sebagian besar masyarakat tidak memiliki jaminan yang dapat diterima oleh bank, atau jika memiliki tanah, mereka terkendala dengan sertifikat yang belum lengkap. Keterbatasan akses inilah yang membuat praktik gadai tanah menjadi alternatif pembiayaan yang paling mudah dijangkau.

Sistem ekonomi informal masih sangat dominan dalam kehidupan masyarakat desa. Transaksi ekonomi banyak dilakukan berdasarkan kepercayaan dan kebiasaan yang sudah berlangsung lama. Dalam konteks ini, gadai tanah dipandang sebagai bentuk pinjaman yang sah dan dapat diterima secara sosial. Bahkan, dalam beberapa kasus, praktik gadai tanah dianggap sebagai bentuk solidaritas sosial dimana pihak yang memiliki modal membantu warga yang sedang kesulitan. Ketimpangan ekonomi di Desa Cipadang juga turut memengaruhi praktik gadai tanah. Terdapat sekelompok kecil masyarakat yang memiliki modal berlebih dan memanfaatkan kondisi ini dengan memberikan pinjaman melalui mekanisme gadai tanah. Di sisi lain, sebagian besar masyarakat berada dalam posisi yang membutuhkan dana cepat sehingga bersedia menggadaikan tanahnya meskipun dengan konsekuensi ekonomi yang kurang menguntungkan.

Nilai budaya Nilai budaya yang kuat terkait tanah juga memainkan peranan penting dalam melestarikan praktik gadai tanah. Bagi masyarakat Desa Cipadang, tanah tidak hanya dilihat sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki makna simbolis karena dianggap sebagai warisan keluarga. Oleh karena itu, masyarakat cenderung menghindari penjualan tanah secara permanen karena takut kehilangan aset leluhur. Praktik gadai lebih dipandang sebagai solusi sementara yang memberikan ruang bagi pemilik untuk menebus dan memiliki kembali tanah tersebut di masa depan. Persepsi budaya ini memperkuat preferensi masyarakat terhadap gadai tanah sebagai mekanisme pembiayaan alternatif dibandingkan menjual tanah atau mengajukan kredit formal.

IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data, peneliti memperoleh kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian mengenai mengenai Problematika Dalam Praktik Perjanjian Gadai Tanah Perkebunan Di Desa Cipadang Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran sebagai berikut:

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya problematika dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah perkebunan terlihat pada ranah substansi hukum, terutama karena tidak terpenuhinya unsur kejelasan perjanjian yang menjadi syarat sahnya suatu hubungan hukum. Di lapangan, sebagian besar praktik gadai tanah berlangsung tanpa pencatatan ataupun dokumen tertulis yang memuat identitas para pihak, jumlah uang gadai, rincian objek tanah, serta jangka waktu pengembaliannya. Ketiadaan dokumen resmi tersebut membuat keseluruhan isi kesepakatan hanya bersandar pada ingatan para pihak atau keterangan tokoh masyarakat yang hadir saat transaksi, sehingga membuka peluang penafsiran yang luas dan mudah dipengaruhi kepentingan masing-masing pihak. Situasi ini menjadi lebih rumit ketika tanah yang digadaikan memiliki nilai produksi yang tinggi, misalnya menghasilkan komoditas perkebunan bernilai ekonomi, sementara uang gadai yang diterima pemilik tanah justru relatif kecil dan tidak mampu dikembalikan dalam waktu yang wajar. Ketidakseimbangan antara potensi manfaat tanah dan nilai gadai tersebut menyebabkan penerima gadai memperoleh keuntungan terus-menerus, sedangkan pemilik tanah semakin kehilangan kekuatan tawar. Dalam kondisi demikian, ketidakjelasan perjanjian bukan hanya menciptakan peluang sengketa, tetapi juga memunculkan ketidakadilan yang bersifat struktural dan menempatkan pemilik tanah pada posisi yang dirugikan baik secara ekonomi maupun secara hukum.
2. Ketentuan hukum yang sesuai untuk mengatur perjanjian gadai tanah perkebunan di Desa Cipadang harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya hukum agraria nasional serta hukum perdata,

dengan tetap memperhatikan hukum adat setempat yang masih hidup dan dijalankan oleh masyarakat. Pengaturan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, melindungi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Perjanjian gadai tanah perkebunan sebaiknya dibuat secara tertulis, jelas, dan disepakati bersama, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat menciptakan keadilan dan ketertiban hukum bagi masyarakat Desa Cipadang.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa di Desa Cipadang yang selama ini mengandalkan musyawarah adat sering kali belum memiliki daya ikat yang kuat, sehingga hasil kesepakatan yang dicapai tidak selalu dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi memperpanjang konflik di tengah masyarakat. Keterbatasan kewenangan serta ketiadaan sanksi yang tegas dalam musyawarah adat menyebabkan penyelesaian sengketa menjadi kurang efektif. Diperlukan penguatan mekanisme penyelesaian sengketa melalui pengaturan hukum yang lebih jelas dan terintegrasi, dengan tetap menghormati nilai-nilai adat yang berlaku, agar keputusan yang dihasilkan memiliki kekuatan mengikat, memberikan rasa keadilan, serta menjaga ketertiban dan keharmonisan masyarakat Desa Cipadang.

B. Saran

Berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka peneliti memiliki beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah Desa Cipadang diharapkan dapat mengambil langkah strategis yang sistematis untuk mengatasi berbagai permasalahan yang timbul akibat ketidakjelasan substansi perjanjian dan lemahnya dokumentasi. Langkah tersebut sebaiknya mencakup peningkatan pemahaman masyarakat mengenai unsur-unsur sah suatu perikatan, termasuk kejelasan identitas para pihak, objek tanah yang diperjanjikan, nilai perjanjian, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Edukasi ini dapat dilaksanakan secara terstruktur dan berkelanjutan melalui kerja sama dengan lembaga penyuluhan hukum, forum desa, atau kegiatan sosialisasi lainnya yang melibatkan tokoh masyarakat dan

aparatus desa. Dengan penerapan langkah-langkah tersebut, diharapkan masyarakat Desa Cipadang mampu membuat perjanjian yang lebih tertib, transparan, dan memiliki kekuatan hukum yang jelas, sehingga potensi sengketa dapat diminimalisasi, kepastian hukum meningkat, dan tercipta rasa keadilan serta keharmonisan dalam kehidupan sosial masyarakat.

2. Kepada Masyarakat Desa Cipadang diharapkan meningkatkan peran serta dan ketelitian dalam menyusun perjanjian gadai tanah perkebunan, dengan memastikan seluruh unsur penting perjanjian, seperti identitas para pihak, objek tanah, nilai transaksi, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak, dicatat secara tertulis dan dilengkapi bukti pendukung yang sah. Aktivitas penyuluhan hukum dan sosialisasi yang diselenggarakan pemerintah desa atau lembaga terkait sebaiknya dimanfaatkan secara maksimal untuk memahami aspek hukum yang berlaku, prosedur perikatan yang sah, dan prinsip-prinsip kearifan lokal yang relevan. Penerapan praktik tersebut memungkinkan masyarakat melakukan transaksi secara aman, transparan, dan sesuai aturan, sehingga potensi sengketa dapat diminimalisasi. Disiplin dalam dokumentasi perjanjian dan pemahaman hukum yang baik akan memperkuat kepastian hukum, membangun kepercayaan antar-pihak, serta mendukung terciptanya keteraturan, keadilan, dan keharmonisan sosial dalam kehidupan masyarakat Desa Cipadang.
3. Tokoh masyarakat dan tokoh adat Desa Cipadang memiliki peran strategis dalam menjaga ketertiban sosial serta mengawasi pelaksanaan perjanjian gadai tanah perkebunan, sehingga diharapkan dapat memberikan bimbingan dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya menyusun perjanjian secara tertulis yang memuat identitas para pihak, objek tanah, nilai perjanjian, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Tokoh adat sebaiknya aktif memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui musyawarah adat yang tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, memberikan mediasi, dan memastikan keputusan dapat diterima oleh semua pihak sehingga memiliki daya ikat yang lebih kuat. Sinergi antara tokoh masyarakat dan tokoh adat diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, meminimalisasi potensi perselisihan, dan menciptakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, adil, serta harmonis. Dengan adanya bimbingan, pengawasan, dan mediasi yang

konsisten dari kedua tokoh tersebut, masyarakat dapat melaksanakan perjanjian dengan penuh tanggung jawab, menjaga transparansi dalam transaksi, serta mempertahankan keharmonisan sosial di Desa Cipadang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badriyah, Siti Malikhatun, dan Isnaini. 2016. *Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Emzir. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Erwiningsih. 2016. *Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum bagi Pemiliknya*. Yogyakarta: UGM Press.
- Harsono, Boedi. 2015. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Kamil, Ahmad, dan Fauzan. 2020. *Hukum Perikatan Kontemporer*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2020. *Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media.
- Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Edisi Revisi. Yogyakarta: UAJY Press.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Putra, I Gede Dewa. 2021. *Hukum dan Subjek Hukum dalam Perspektif Modern*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rodliyah, Nunung. 2020. *Hukum Jaminan dan Tantangan Implementasi Hak Tanggungan*. Bandar Lampung: Universitas Lampung Press.
- Salim, H. S. 2014. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sari, L. 2020. *Kecakapan dan Kewenangan Bertindak dalam Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soenandar, Taryana, dkk. 2016. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sumarja, FX. 2018. *Hukum Tata Guna Tanah di Indonesia*. Bandar Lampung: Universitas Lampung Press.

Sumardjono, Maria S. W. 2015. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

-----, Maria S. W. 2017. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: FH UGM.

Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Jaminan*. Jakarta: Sinar Grafika.

----- . 2023. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Wiranata, I Gede A. B. 2018. *Hukum Adat dan Hak-Hak Tradisional Masyarakat*. Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung.

-----, 2018. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*. Bandar Lampung: Zam-Zam Tower.

B. Jurnal

Anadew, Ande Made Ayu Dwi Lestari, dan I Made Tjatrayasa. 2024. "Hak Kreditur atas Penjualan Barang Gadai." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*.

Anastasius Depari, Dhenis. 2024. "Teori Hukum Positivisme Hans Kelsen dalam Perspektif Keadilan." *Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 2.

Anggraini, Putri. 2021. "Kekuatan Kata Sepakat dalam Perjanjian." *Jurnal Notarius* 13, No. 1.

Anwar, M. 2018. "Kedudukan Subjek Hukum dalam Perjanjian." *Jurnal Rechts* 11, No. 1.

Arifin, M. F. 2020. "Relevansi Pemikiran Subekti dalam Teori Perjanjian Kontemporer." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 50, No. 3.

Asti Inayah. 2024. "Perbandingan Praktik Jaminan Gadai di Indonesia dan Australia." *Soedirman Law Review* 6, No. 3.

Badriyah, Siti Malikhatun, dan Isnaini. 2016. "Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah." *Kencana*.

Christesar Sihombing, Ardi. 2024. "Unsur-unsur Perjanjian yang Tidak Terpenuhi dalam Suatu Kasus." *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 7, No. 7.

Darmini Rohaeni. 2023. "Kesenjangan Hukum Agraria antara Hukum Positif dan Hukum yang Hidup di Masyarakat." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 8, no. 2.

Ditiya Salsabila, dan Budi Ispriyarso. 2024. "Efektivitas Keabsahan Kontrak Elektronik Berdasarkan Hukum Positif." *AL-MANHAJ* 5, No. 2.

- Erwiningsih. 2016. "Hak Atas Tanah dan Perlindungan Pemiliknya." UGM Press.
- Fitria, R. 2021. "Prestasi sebagai Objek Perikatan." Jurnal Lex Civilia 9, No. 3.
- Gunarto. 2021. "Problematika Sertifikasi Tanah di Pedesaan." Jurnal Hukum De Jure 21, No. 3.
- Hanaan, dan Ichsan Anwary. 2025. "Kekuatan Pembuktian Akta Otentik yang Menurun Menjadi Akta di Bawah Tangan." ISO Journal 5, No. 1.
- Khairandy, Ridwan. 2017. "Hukum Perjanjian Indonesia dalam Perspektif Perbandingan." FH UII Press.
- Lestari, Dian. 2022. "Efektivitas Perjanjian di Bawah Tangan dalam Pembuktian Perdata." Ius Quia Iustum 29, No. 2.
- Maharani, Y. 2020. "Akibat Hukum Perjanjian dan Implikasinya." Jurnal Litigasi 22, No. 2.
- Maysura, Neha Aswin, et al. 2023. "Legal Safeguards for Consumer Collateral Protection at Pawnshops." Bareleng Journal 1, No. 2.
- Nugraha, A. 2019. "Kaidah Hukum Kontrak Tertulis dan Tidak Tertulis dalam Masyarakat." Jurnal Antropologi Hukum 5, No. 2.
- Nugroho, Arif Satrio. 2019. "Aksesibilitas Pembiayaan Formal bagi Petani Perdesaan." Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik 10, No. 1.
- Oetomo Hermawan, R., Huala Adolf, dan Edy Santoso. 2024. "Penerapan Pasal 1320 KUHPdata dalam Kontrak Elektronik." Iustitia Omnibus 15, No. 1.
- Putra, Aditya. 2021. "Problematika Asas Konsensualisme dalam Jual Beli Tanah." Jurnal Yuridis Indonesia 5, No. 1.
- Putri, Ria Werma. 2022. "Implementasi Perlindungan Hukum bagi Petani dalam Transaksi Tanah." Jurnal Yustisia Lampung 6, No. 2.
- Rosmidah. 2019. "Praktik Penguasaan Tanah Melalui Gadai di Pedesaan." IUS QUIA IUSTUM 26, No. 2.
- Santosa, R. 2021. "Hakikat Perikatan dalam Sistem Hukum Perdata." Lex Privatum 9, No. 2.
- Setiawan. 2021. "Ketimpangan Posisi Para Pihak dalam Transaksi Gadai Tanah." Rechtsvinding 10, No. 1.
- Sinaga, N. A. 2017. "Karakteristik Perikatan dalam KUHPdata." Jurnal Yuridis 4, No. 1.

- Sudharma. 2020. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 50, No. 2.
- Suharto. 2021. "Penyelesaian Sengketa Tanah Berbasis Adat." *Jurnal HAM* 12, No. 2.
- Sulastriyono. 2017. "Hukum Perdata dalam Perspektif Kritis." FH UGM.
- Widhy Andrian Pratama. 2025. "Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Mediasi." *Ibadatuna* 4, No. 1.
- Widiyaningsih, Wiwin. 2020. "Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Baku." *Presumption of Law* 2, No. 1.
- Yafrida. 2020. "Keunggulan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi." *Jurnal Surya Kencana Dua* 7, No. 2.
- Yulia Ningsih. 2021. "Gadai Berulang atas Tanah Pertanian." *Jurnal Hukum Pembangunan* 51, No. 1.
- Zahra El Rakhim, Nourma Alivia, dan Siti Malikhatun Badriyah. 2025. "Asas Inbezitstelling dalam Gadai Tanah." *Journal of Education Research* 6, No. 2.

C. Undang-Undang

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 308*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5613.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5117.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2*, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1939.

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
Diumumkan dalam *Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23, sebagaimana telah
beberapa kali diubah dan ditambah.