



SKRIPSI

**PERJANJIAN PEGADAIAN TANAH SAWAH DENGAN
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DI DESA GAMBIRONO
KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER**

***THE AGREEMENT PAWN OF RICE FIELDS LAND TO USE A CERTIFICATE
IN UNDER GAMBIRONO VILLAGES BANGSALSARI SUB DISTRICT JEMBER
REGENCY***

ABD DJALIL GHAFAR

NIM 140710101229

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

SKRIPSI

**PERJANJIAN PEGADAIAN TANAH SAWAH DENGAN
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DI DESA GAMBIRONO
KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER**

*The Agreement Pawn Of Rice Fields Land To Use A Certificate In Under Gambirono
Villages Bangsalsari Sub District Jember Regency*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam
program studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

ABD DJALIL GHAFAR

NIM 140710101229

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

“Apabila didalam diri seseorang masih ada rasa malu dan takut untuk berbuat suatu kebaikan, maka jaminan bagi orang tersebut adalah tidak akan bertemunya ia dengan kemajuan selangkahpun”¹

¹ Arliana, 2014, *Kata Motivasi Kehidupan*, <https://info-sipaijo.blogspot.com>, di akses 30 september, 2018 jam 15.03. WIB.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ayahanda Abdul Gofar dan Ibunda Urifah, karena ketulusan kasih sayang, nasehat, dukungan, pengorbanan, serta doa-doa beliau di setiap sujudnya;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan;
3. Guru-guru dan Dosen yang telah mencurahkan seluruh ilmu pengetahuannya yang tak ternilai kepada penulis;

PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**PERJANJIAN PEGADAIAN TANAH SAWAH DENGAN
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DI DESA GAMBIRONO
KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER**

*The Agreement Pawn Of Rice Fields Land To Use A Certificate In Under
Gambirono Villages Bangsalsari Sub District Jember Regency*

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

ABD DJALIL GHAFAR

NIM 140710101229

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 22 Maret 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP.195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,



Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP.196212161988022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :


**PERJANJIAN PEGADAIAN TANAH SAWAH DENGAN
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DI DESA GAMBIRONO
KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER**

*The Agreement Pawn Of Rice Fields Land To Use A Certificate In Under
Gambirono Villages Bangsalsari Sub District Jember Regency*


Oleh:

**ABD DJALIL GHAFFAR
NIM 140710101229**

Dosen Pembimbing Utama,


Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP.195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,


Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP.196212161988022001

Mengesahkan:

**Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**



Dr. Narul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197489221999031003

iii



PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 22

Bulan : Maret

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.

NIP:196010061989021001

Sekretaris,



Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.

NIP:196812302003122001

Anggota Panitia Penguji:

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP.195701051986031002



Iswi Hariyani, S.H., M.H.

NIP.196212161988022001



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ABD DJALIL GHAFAR

Nim : 140710101229

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul **“PERJANJIAN PEGADAIAN TANAH SAWAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DI DESA GAMBIRONO KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Maret 2019

yang menyatakan,



ABD DJALIL GHAFAR
NIM 140710101229

v



UCAPAN TERIMAKASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul: **PERJANJIAN PEGADAIAN TANAH SAWAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN DI DESA GAMBIRONO KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER.**

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan Skripsi ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Selaku Pembimbing Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu dan tidak lelah untuk memberikan bimbingan, nasehat maupun motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. Selaku Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah sabar memberikan masukan, motivasi maupun ilmu serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan dengan sabar dalam memberikan pengarahan;
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi yang telah menguji dan dengan sabar dalam memberikan pengarahan;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr.Dyah Ochtorina Susanti S.H.,M.Hum., selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II, Dr. Aries Harianto S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Ibu Dr. Fanny Tanuwijaya S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembina Akademik yang telah membina dan membimbing penulis dengan sabar;
8. Seluruh Dosen Dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis hormati dan banggakan;
9. Seluruh guru-guru penulis sedari kecil, Ust. Holil, Ust. Bajjuri, Habin Husain bin Muhammad al habsy, Habib Ali al qaf, KH. Muhyiddin Abdusshomad, Ust. Abdul Harist, KH. Misrawi, Allahhumma firlahum. yang telah mendidik dan mendoakan penulis hingga menjadi orang yang berguna bagi nusa, bangsa dan agama ;
10. Kedua orang tua penulis, Aba Abdul Gofar dan Umi urifah yang penulis muliakan dan sayangi, terimakasih yang tak terhingga atas seluruh kasih sayang, bimbingan, dan doa yang telah diberikan kepada penulis ;
11. Bapak Dhoho Ali Sastro beserta Teman-teman LBH Masyarakat Jember “Garwita Institute” yang telah membagi ilmu dan pengalamannya kepada penulis ;
12. Teman-teman KKN 53 gelombang 1 2018 di Desa Gubrih, dan juga teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan tahun 2014 yang tak dapat kami sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil kepada penulis ;
13. Serta kepada Sahabat, teman-teman, dan orang-orang yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 penulis.

Semoga semua do'a bimbingan , pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah di berikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih dari Allah SWT. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga dengan adanya skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 22 Maret 2019

Penulis

RINGKASAN

Salah satu perbuatan yang dilakukan oleh manusia yang bersinggungan dengan manusia lainnya ialah dalam hal tolong menolong antar sesama manusia, dan salah satu bentuk tolong menolong yang terdapat di masyarakat adalah praktik pinjam-meminjam yang dewasa ini mengalami banyak sekali perkembangan. Praktik pinjam-meminjam yang sangat familiar di masyarakat adalah pinjaman yang menggunakan barang jaminan atau yang disebut dengan gadai. Di desa Gambirono, Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember. masyarakatnya mayoritas bekerja sebagai petani. Dalam kehidupan sehari-hari mereka sering kali melakukan praktik gadai tanah sawah untuk memenuhi kebutuhan yang mendadak dan membutuhkan uang yang tidak sedikit.

Dalam skripsi ini penulis membatasi rumusan masalah yang akan dikaji sebagai berikut : 1) Apakah perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum, 2) apa akibat hukum dari terjadinya pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan, 3) apa upaya yang bisa ditempuh jika terjadi perselisihan dalam perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan.

Tujuan penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum yaitu: 1) Untuk memenuhi dan melengkapi sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember, Tujuan khusus dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami kekuatan hukum perjanjian gadai dengan menggunakan akta di bawah tangan, untuk mengetahui dan memahami akibat hukum perjanjian gadai dengan menggunakan akta di bawah tangan, untuk mengerti dan memahami upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, dan analisa bahan hukum. Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Resarch*). Pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan non hukum. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan ialah studi kepustakaan dan analisa bahan hukum ialah menggunakan metode deduktif. Tinjauan pustaka dalam penulisan skripsi ini adalah: *Yang pertama* yaitu tentang perjanjian, yang berisi Pengertian Perjanjian, Unsur-Unsur Perjanjian, Syarat Sahnya dan Asas-Asas Perjanjian, Macam-Macam Perjanjian, *Yang kedua* tentang gadai, yang berisi Pengertian Gadai, waktu dan Hak Menebus Kembali, Perbedaan Gadai Secara Adat dengan Gadai Secara Perdata. *Yang ketiga* tentang akta, yang berisi Pengertian Akta, Macam-Macam Akta, Kekuatan Pembuktian Akta.

Perjanjian gadai tanah sawah sebenarnya sudah sangat lama terjadi di tengah-tengah masyarakat hukum adat di Indonesia, pada awalnya perjanjian ini hanya berlandaskan asas saling percaya diantara para pihaknya. Jadi pihak pemberi gadai dan pihak penerima gadai melakukan perjanjian hanya secara lisan saja, tanpa ada bukti tertulis. Jangka waktu gadai juga masih menggunakan cara hukum adat, ialah hanya dengan pengembalian uang yang dilakukan oleh pihak pemberi gadai kepada penerima gadai. Jadi apabila tidak mampu mengembalikan uang, maka tanah sawah akan terus dikuasai oleh penerima gadai tanpa batasan waktu. Namun dalam perkembangannya pemerintah membuat Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang mana terdapat pasal yang membatasi maksimal perjanjian gadai hanya delapan tahun.

Kesimpulan penulis dari hasil penelitian skripsi ini yaitu: 1)perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum. Selama pihak yang membuat perjanjian memenuhi persyaratan untuk melakukan perbuatan hukum sendiri seperti yang diatur oleh pasal 1330 KUH Perdata. Kemudian syarat sahnya perjanjian sudah terpenuhi seperti yang dijelaskan oleh pasal 1320 KUH Perdata. 2)Akibat hukum dari perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan adalah berpindahnya hak mengolah sawah. Yang pada awalnya pihak pemberi gadai selaku pemilik sawah yang mengolah sawah, berpindah pada pihak penerima gadai selaku pihak yang memberi pinjaman uang. 3)Upaya yang bisa ditempuh jika terjadi perselisihan, maka penyelesaian yang digunakan adalah penyelesaian sengketa secara alternatif terlebih dahulu. Dengan di prakarsai oleh kepala desa, serta mendatangkan kedua belah pihak untuk berbicara bersama (musyawarah). agar menemukan jalan keluar yang sama-sama meng akomodir kepentingan kedua belah pihak, dan tidak ada yang dirugikan.

Saran yang diberikan 1)Mengingat perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai hukum tetap, maka hendaknya pihak yang memberi gadai dan pihak penerima gadai perlu memahami syarat-syarat dalam membuat perjanjian serta pembuatan akta dibawah tangan. 2)Agar perjanjian yang terjadi adalah sah menurut hukum, hendaknya harus diperhatikan asas-asas dalam membuat perjanjian. Terutama asas i'tikad baik, karena apabila suatu pekerjaan sudah diniati baik, maka hasilnya akan baik pula dan tidak akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. 3)Apabila terjadi sengketa diantara kedua belah pihak, maka jalan yang ditempuh terlebih dahulu adalah penyelesaian sengketa non litigasi. Bisa dengan musyawarah atau mediasi yang di ketuai oleh kepala desa atau tokoh agama di desa tersebut, karena orang-orang inilah yang dihormati oleh warga di desa dan dianggap bijaksana dalam menyelesaikan suatu permasalahan. proses musyawarah atau mediasi lebih fleksibel dan lebih bernuansa kekeluargaan serta jalan keluar yang dicari adalah *win-win solution*.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Bahan Hukum.....	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder.....	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	9
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perjanjian.....	11

2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	11
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian	12
2.1.3 Syarat Sahnya dan Asas-Asas Perjanjian	14
2.1.4 Macam-Macam Perjanjian.....	19
2.2 Gadai	24
2.2.1 Pengertian Gadai	24
2.2.2 waktu dan Hak Menebus Kembali	27
2.2.3 Perbedaan Gadai Secara Adat dengan Gadai Menurut KUH Perdata.....	29
2.3 Akta	30
2.3.1 Pengertian Akta.....	30
2.3.2 Macam-Macam Akta.....	32
2.3.3 Kekuatan Pembuktian Akta	35
BAB 3 PEMBAHASAN	37
3.1 Kekuatan Hukum Perjanjian Pegadaian Tanah Sawah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan.....	37
3.2 Akibat Hukum Dari Terjadinya Pegadaian Tanah Sawah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan.....	45
3.3 Upaya Yang Bisa Ditempuh Jika Terjadi Perselisihan Dalam Perjanjian Pegadaian Tanah Sawah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan	50
BAB 4 PENUTUP	57
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Akta Perjanjian dibawah tangan Pegadaian tanah sawah antara Hj. Urifah dengan Bpk. Saniman.

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan bermasyarakat manusia akan membutuhkan terhadap manusia lainnya atau yang biasa di istilahkan dengan “*Homo Homini Socius* yang berarti manusia menjadi sahabat bagi manusia lainnya”². Pada dasarnya tuhan menciptakan manusia juga disertai dengan kelemahan yang terdapat dalam tiap-tiap diri manusia itu sendiri, terlebih ketika hidup di antara orang banyak atau dengan kata lain hidup ditengah-tengah masyarakat. Tiap-tiap manusia akan selalu bersinggungan dengan manusia yang lain ketika akan melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan, maka disini antar sesama manusia harus saling tolong-menolong, harus saling mengerti dan memahami, serta memiliki rasa toleransi antar sesama.

Di dalam Agama Islam juga terdapat hadist yang berbunyi *khoirunnas anfa'uhum linnas* yang berarti “Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia lainnya”. Salah satu perbuatan yang dilakukan oleh manusia yang bersinggungan dengan manusia lainnya ialah dalam hal tolong menolong antar sesama manusia, dan salah satu bentuk tolong menolong yang terdapat di masyarakat adalah praktik pinjam-meminjam yang dewasa ini mengalami banyak sekali perkembangan. Praktik pinjam-meminjam yang sangat familiar di masyarakat adalah pinjaman yang menggunakan barang jaminan atau yang disebut dengan gadai. Banyak orang memilih melakukan praktik gadai dikarenakan beberapa alasan, diantaranya adalah prosesnya yang relatif mudah dan cepat, uang yang didapat pihak pemberi gadai lebih banyak selama tidak melebihi harga barang jaminan, serta pihak pemegang gadai kedudukannya lebih kuat dari pada pemegang fiducia, karena benda yang dijadikan jaminan berada dalam penguasaannya dan dapat terhindar dari I'tikad tidak baik dari pemberi gadai.

2 Gerry Indryan Pratama,2010,*Homo Homini Lupus dan Homo Homini Socius*, <https://gerryghost.wordpress.com>, di akses 1 mei 2018 jam 13.22, WIB.

Gadai sebenarnya telah ada sejak lama, bahkan di dalam Agama Islam ketika pada zaman Nabi Muhammad perjanjian gadai telah berlangsung, penjelasan tentang gadai terdapat di dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 283:

“jika kamu dalam perjalanan (dan *bermuamalah* tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh penggadai). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah tuhaninya.”

Nabi sendiri juga pernah mempraktikkan gadai dengan menggadaikan baju besinya. Hal ini menunjukkan bahwa jauh sebelum adanya peraturan tentang gadai di Indonesia, peraturan tentang gadai sudah ada di dalam Agama Islam, namun apabila dibandingkan dengan praktik gadai yang terjadi di Indonesia baik itu gadai secara Hukum Adat ataupun gadai secara Hukum Perdata tidak banyak memiliki perbedaan, yang membedakan terletak pada barang yang di gadaikan dan jangka waktu berakhirnya perjanjian gadai.

Didalam KUH Perdata sebenarnya terdapat pengertian tentang gadai, akan tetapi peraturan yang berkaitan dengan tanah sudah di cabut dan digantikan dengan UU Peraturan Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Pengertian gadai apabila dalam KUH Perdata buku ke dua Bab ke XX Pasal 1150 :

“ Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan pada siberpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian gadai hanya untuk benda bergerak saja, baik itu berwujud ataupun tidak berwujud. Berbeda dengan gadai yang terdapat pada Hukum Adat dan Hukum Islam, yang mengenal gadai benda tidak bergerak seperti tanah sawah dan tanaman keras seperti kelapa, yang dapat dijadikan objek gadai. Apabila dalam Hukum Perdata perjanjian yang menjadikan

benda tidak bergerak sebagai jaminan disebut *Credietverband*, jadi bukan disebut gadai.

Dalam praktik gadai, terutama dalam gadai Hukum Perdata, proses gadai dilakukan di badan usaha milik Negara yang dinamakan pegadaian atau bisa juga di pegadaian milik swasta. Pihak pegadaian akan membuat surat perjanjian gadai dengan pihak pemberi gadai pada setiap perjanjian gadai yang terjadi. Hal ini sebagai bukti bahwa barang milik pemberi gadai telah digadaikan kepada Pegadaian serta dapat di lelang apabila telah jatuh tempo. Seperti yang terdapat dalam pasal 1151 KUH Perdata :“Persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian persetujuan pokoknya”.

Hal ini sama dengan gadai yang terdapat didalam Hukum Islam, yang apabila melakukan perbuatan gadai lebih baik dicatatkan agar menghindari kejadian pihak yang lupa akan perjanjian gadainya serta tidak terjadi masalah dikemudian hari di antara pemberi gadai dan penerima gadai.

Berbeda dengan gadai secara Hukum Adat memiliki asas saling percaya diantara kedua belah pihak. Gadai yang dilakukan oleh pihak pemberi gadai dengan penerima gadai tidak di catatkan, namun hanya dilakukan secara lisan. Perjanjian gadai tersebut dapat dilakukan dengan ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati sebelumnya atau dengan kebiasaan yang dilakukan masyarakat desa tersebut tentang praktik perjanjian gadai.

Dalam hal rentang waktu perjanjian gadai, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Hukum Perdata memperbolehkan pihak pemberi gadai dan penerima gadai menentukan berapa lama waktu penerima gadai dapat menguasai barang gadai, serta kapan batas terakhir pemberi gadai harus membayarkan uang kepada penerima gadai. Dalam hal ini gadai secara Hukum Adat sebenarnya tidak memiliki batas waktu. Hanya saja pemerintah menganggap gadai tanah secara Adat mengandung unsur eksploitasi, karena yang menjadi objek gadai adalah sawah atau tanaman keras, yang manfaatnya diambil oleh penerima gadai. Hal ini diatur dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor. 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian:

- 1) Barangsiapa menguasai tanah-pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. itu sama, para pihak dengan leluasa berhak menetapkan batas waktu pembayaran gadai.
- 2) Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang-tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsung hak gadai}}{7} \times \text{uang gadai,}$$

dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak-gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang-gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uangtebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Di desa Gambirono, Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember. masyarakatnya mayoritas bekerja sebagai petani. Dalam kehidupan sehari-hari mereka sering kali melakukan praktik gadai tanah sawah untuk memenuhi kebutuhan yang mendadak dan membutuhkan uang yang tidak sedikit. Hal ini dikarenakan prosesnya yang mudah daripada di Bank serta uang yang didapatkan dari hasil menggadaikan tanah sawah tersebut cukup besar, selama tidak melebihi harga tanah sawah yang dijadikan objek gadai tersebut. Gadai yang mereka lakukan adalah perjanjian gadai secara lisan atau bisa dikatan gadai secara Hukum Adat, yang lebih mengedepankan rasa saling percaya diantara kedua belah pihak.

Dalam perkembangannya, masyarakat di desa Gambirono tidak hanya melakukan perjanjian gadai secara lisan saja, akan tetapi ditambah dengan menuliskan perjanjian yang mereka lakukan dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Masyarakat telah terbiasa melakukan perjanjian dengan mencatatkan dengan tulisan tangan perjanjian gadai yang mereka lakukan untuk dijadikan bukti bahwa telah terjadi perjanjian gadai di antara kedua belah pihak. Dalam hal jangka waktu berakhirnya gadai hanya ketika pemberi gadai membayarkan uang yang telah dipinjamnya kepada penerima gadai.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih rinci dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi mengenai:

“Perjanjian Pegadaian Tanah Sawah dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan di Desa Gambirono Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum?
2. Apa akibat hukum dari terjadinya pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan?
3. Apa upaya yang bisa ditempuh jika terjadi perselisihan dalam perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar penulisan proposal skripsi ini menuju sasaran yang tepat, maka penulis menerapkan 2 (dua) macam tujuan, yakni:

1.3.1 Tujuan Umum

1. Memenuhi dan melengkapi sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Menerapkan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang didapat selama perkuliahan dengan kenyataan dan realita yang ada di masyarakat.
3. Memberikan kontribusi pemikiran yang di harapkan akan bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, mahasiswa fakultas hukum universitas Jember dan almamater, serta pihak lain yang berminat atau berkepentingan dengan permasalahan yang di bahas.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami kekuatan hukum perjanjian gadai dengan menggunakan akta di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum perjanjian gadai dengan menggunakan akta di bawah tangan.

3. Untuk mengerti dan memahami upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan.

1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Metode dalam penulisan karya tulis ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang di hadapi.

Di dalam disertasi tersebut, “di jumpai adanya sub dari subbab berjudul *Methoden en doelen van het onderzoek* (Metode dan tujuan penelitian) yang berada pada subbab *Verantwoording* (Pertanggungjawaban) yang isinya merupakan pertanggungjawaban pemilihan isu, objek penelitian dan tujuan penelitian”.³ Terkait itu, suatu metode digunakan agar dalam penyusunan skripsi ini dapat mendekati kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang di hadapi. “Di sinilah di butuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang di hadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut”.⁴

Tipe penelitian yang di gunakan dalam menyusun skripsi ini yakni secara yuridis normative (*legal research*). Tipe

³ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media cet k12, hlm 2.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid*. hlm 60

penelitian yuridis normative (*legal research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang undang, peraturan peraturan serta literature yang berisi konsep konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.⁵

Sesuai dengan substansi permasalahan hukum yang hendak di analisis, penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat normatif yakni menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum yang sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum. Serta tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum. Berdasarkan rumusan seperti tersebut di atas, penelitian ini tertuju pada tataran ilmu hukum *dogmatic* dan teori hukum. Penelitian ini adalah penelitian hukum *normative* yang bersifat akademik dan ilmiah.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Saat melakukan penelitian hukum, di dalamnya mengandung beberapa pendekatan, metode pendekatan masalah yang di gunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain⁶:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statuse approach*) adalah pendekatan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang undangan, karena yang akan di teliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pemahaman akan doktrin-doktrin ini menjadi sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

⁵ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Alfabeta, hlm.40

⁶ Ishaq, 2017, *Ibid.* hlm.42

- c. Pendekatan Komparatif (*Comparative Approach*) dilakukan dengan membandingkan undang-undang suatu negara, dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal yang sama. Selain itu, dapat juga diperbandingkan di samping undang-undang yaitu putusan pengadilan di beberapa negara untuk kasus yang sama. Kegunaan dalam pendekatan ini adalah untuk memperoleh persamaan dan perbedaan di antara undang-undang tersebut.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi sumber-sumber penelitian hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* yang artinya mempunyai otoritas. "Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini"⁷:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris
5. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Loc.cit.* hlm.181

1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. “Publikasi tentang hukum meliputi buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan”.⁸ Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal. Di samping itu juga, kamus hukum dan komentar atas putusan pengadilan. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

“Bahan hukum non hukum dapat berupa buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan penelitian non-hukum dan jurnal non hukum sepanjang masih mempunyai relevansi dengan topik penelitian”.⁹

Bahan non-hukum yang digunakan di dalam penulisan skripsi ini berupa buku tentang gadai tanah secara adat, tentang perjanjian dan bahan dari internet dan bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Proses analisis bahan hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum. Proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu:¹⁰

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;

⁸ Ishaq, 2017, *Loc.cit*, hlm.45

⁹ Ishaq, 2017, *Ibid.* hlm 49

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Loc.cit.*, hlm.182

2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Analisis yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah melalui pengolahan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan terlebih dahulu, kemudian disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode preskriptif, yaitu setiap analisis tersebut akan dikembalikan pada norma hukum karena alat ujinya adalah norma hukum yang berdasarkan logika deduksi.

Langkah langkah dalam melakukan penelitian hukum diatas merupakan sebuah analisis bahan hukum terhadap sebuah penelitian hukum yang menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Tujuan analisis bahan hukum tersebut adalah untuk menemukan jawaban atas permasalahan pokok yang dibahas. Hasil analisis bahan hukum tersebut kemudian di bahas dalam suatu bentuk kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode yang berpangkal dari hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus atau suatu pengambilan kesimpulan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Berdasar hasil analisis tersebut kemudian bisa diperoleh jawaban atas isu hukum yang diajukan dalam penulisan skripsi ini. “Terkait hal itu yang di harapkan dari penelitian ini dapat menghasilkan argument baru untuk memberikan preskripsi terhadap isu hukum yang diajukan”.¹¹ Pada dasarnya juga memberikan gagasan yang dapat di jadikan solusi untuk memberikan alternatif penyelesaian dan isu hukum ini.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid.* hlm 214

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Dalam KUH Perdata, perjanjian merupakan salah satu dari sumber perikatan. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1233 KUH Perdata bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena Undang-undang”.

Pasal tersebut menjelaskan antara perikatan dan perjanjian mempunyai kaitan yang sangat erat, dan perjanjian ini merupakan sumber perikatan yang paling penting.

Perjanjian diatur dalam buku ketiga KUH Perdata tentang Perikatan, karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping Undang-undang. Dalam pasal 1313 KUH Perdata merumuskan bahwa:

“persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, akan menimbulkan perikatan dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut”.

“Definisi persetujuan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut hanya mengenai perjanjian sepihak dimana satu orang mengikatkan dirinya pada orang lain tetapi orang lain tidak harus mengikatkan dirinya kepada orang pertama”¹².

Beberapa ahli hukum memberikan definisi tentang perjanjian, yaitu :

1. Menurut Abdulkadir Muhammad.¹³

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal dalam lapangan harta hukum kekayaan”.

2. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro.¹⁴

“Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”

¹²Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, hlm.2.

¹³Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hlm.78

¹⁴R.Wirjono Prodjodikoro, 1996, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sumur Badung, hlm.9

3. Menurut Ahmadi Miru¹⁵

“Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu”.

Perjanjian itu merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang saling berjanji dan mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian juga merupakan sumber perikatan yang paling penting.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. “Suatu perjanjian dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.¹⁶ oleh karena itu antara perikatan dan perjanjian mempunyai kaitan yang erat.

2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian

Para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai tujuan bahwa di antara kedua belah pihak terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. “Janji-janji itu berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, apabila kedua belah pihak memenuhi janji-janji itu maka disebut prestasi, akan tetapi jika salah satu pihak tidak memenuhi janji itu maka disebut wanprestasi”.¹⁷

Berdasarkan hal tersebut, maka unsur-unsur dari perjanjian adalah¹⁸:

1. Hubungan Hukum

Diantara subjek hukum saling terjadi hubungan hukum yang terjadi secara timbal balik, yaitu pihak pertama dalam dirinya melekat kewajiban dan pada pihak kedua melekat hak.

¹⁵ Ahmadi Miru, 2007, *Op.cit.* hlm.2

¹⁶ R. Subekti, 2003, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT.Intermasa, hlm.1

¹⁷ R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.3

¹⁸ R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.5

2. Terletak dalam bidang harta kekayaan

Para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, mengadakan suatu perjanjian untuk mengatur mengenai harta kekayaan pihak-pihak tersebut.

3. Pihak-pihak

Dalam suatu perjanjian minimal terdiri atas 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri. Para pihak yang bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum, apabila para pihak tersebut terdiri dari manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

4. Prestasi

Bahwa para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi, maka bagi pihak lain hal tersebut merupakan hak, dan begitupun sebaliknya. Dalam pasal 1234 KUH Perdata disebutkan bahwa : “Perjanjian ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”.

Pasal 1320 KUH Perdata memberikan syarat-syarat untuk melakukan perjanjian, pasal tersebut menjelaskan bahwa:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.”

Unsur-unsur diatas yang terdapat dalam KUH Perdata juga dijelaskan kembali oleh Ahmadi Miru, didalam suatu perjanjian terdapat 3 (tiga) unsur yang digunakan sebagai pedoman dalam pembuatan perjanjian yaitu¹⁹ :

1. Unsur *essentialia*

Merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur ini maka tidak ada perjanjian. Misalnya dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga, karena tanpa kesepakatan dalam

¹⁹ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 31

perjanjian jual beli maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2. Unsur *naturalia*

Merupakan unsur yang telah diatur oleh undang-undang. Sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, terdapat undang-undang yang telah mengaturnya. Misalnya apabila didalam suatu perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUH Perdata bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3. Unsur *accidentalialia*

Bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan sendiri didalam suatu persetujuan yang mereka buat, dimana hal ini tidak diatur oleh undang-undang.

Unsur-unsur diatas merupakan unsur penting yang harus ada dalam setiap membuat perjanjian. Karena apabila salah satu unsur tersebut tidak ada, maka perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak dapat mengikat satu sama lain, bahkan bisa menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat bersifat mengikat apabila pembuatan perjanjian tersebut telah sesuai dengan unsur-unsur perjanjian. Ketika unsur dan syarat perjanjian telah terpenuhi maka para pihak akan mendapatkan hak dan kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjian

2.1.3 Syarat Sahnya dan Asas-asas Perjanjian

Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian pada umumnya dapat dibuat secara bebas dan tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, namun untuk lebih amannya dan untuk lebih mendapatkan kepastian hukum, perjanjian lebih sering dilakukan secara tertulis, baik menggunakan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan.

Syarat sahnya suatu perjanjian telah ditentukan di dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus memiliki kemauan yang bebas untuk melakukan suatu perjanjian dengan pihak lain dan kemauan tersebut dituangkan dalam kata sepakat diantara para pihak mengenai bentuk dan isi pokok dari perjanjian yang dibuatnya. “Dengan kata lain bahwa para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perikatan harus bebas dari paksaan, penipuan, maupun tekanan dari pihak lain”²⁰.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Para pihak yang membuat suatu perjanjian harus orang yang cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang telah dikatakan dewasa, sehat akal dan pikirannya serta tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dapat dikatakan cakap menurut hukum. Akan tetapi dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum.

Menurut ketentuan pasal 1330 KUH Perdata seorang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum diantaranya adalah²¹:

- a. Orang yang belum dewasa

Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan, bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah menikah adalah belum dewasa. Jadi dengan demikian bahwa dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun, termasuk mereka yang belum berumur 21 tahun tetapi telah menikah, dan orang-orang yang pada dasarnya cakap untuk bertindak.

- b. Mereka yang berada di bawah pengampunan.

Dalam pasal 433 KUH Perdata mereka yang berada dibawah pengampunan adalah setiap orang dewasa, yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap atau boros. Dalam hal ini pembentuk

²⁰Sudikno Mertokusumo. 1979. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta. Liberty, hlm.18

²¹Sudikno Mertokusumo, 1979, *Ibid.*, hlm.19

undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua, walinya atau pengampuannya.

- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut pasal 108 KUH Perdata, seorang perempuan yang bersuami apabila ingin mengadakan suatu perjanjian maka memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya.

3. Suatu hal tertentu

Dalam membuat suatu perjanjian objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, akan tetapi dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu²².

Cara untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian dapat dipergunakan berbagai cara, seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu untuk menentukan jasa harus ditentukan dengan apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

Cara untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian, misalnya berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga.

4. Suatu sebab yang halal

Undang-undang menghendaki bahwa adanya suatu sebab yang diperbolehkan, karena dibuatnya suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian

²² Sudikno Mertokusumo, 1979, *Ibid.*, hlm.19

tersebut batal demi hukum. “Jadi disamping bahwa objek prestasi sebagai isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), dasar prestasinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan.”²³

Suatu perjanjian dinyatakan sah selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata, juga tidak boleh bertentangan dengan asas-asas sebagai berikut:

1. Asas *konsensualisme*, yaitu bahwa adanya persesuaian kehendak diantara para pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam hal ini masing-masing pihak harus memiliki kehendak yang sama yang kemudian dituangkan didalam perjanjian yang akan mereka buat dan sepakati. Jadi lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. “Apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah perjanjian, walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka”²⁴.
2. Asas kebebasan berkontrak, yaitu bahwa para pihak bebas menentukan akan membuat perjanjian dengan siapa, bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian, bebas menentukan jangka waktu perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang sangat penting dalam perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya²⁵ :

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan suatu perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian; Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- c. Bebas menentukan bentuk perjanjian;

²³Sudikno Mertokusumo, 1979, *Ibid.*, hlm.21

²⁴R. Wirjono Prodjodikoro, 1996, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sumur Badung, hlm.35

²⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, 1996, *Ibid.*, hlm.37

- d. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
3. Asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. “Setiap orang yang membuat perjanjian terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang”.²⁶
 4. Asas itikad baik, yaitu bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik diantara para pihak. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad baik. Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. “Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak dengan Itikad tidak baik”.²⁷

“Suatu perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Misalnya dalam perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa”²⁸. Asas kebebasan berkontrak dapat memberikan kebebasan dalam membuat suatu perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang serta norma kesusilaan dalam masyarakat.

Perjanjian yang telah dibuat oleh masing-masing pihak itu mempunyai syarat-syarat tertentu sehingga bisa dikatakan menjadi suatu perjanjian yang sah dan perjanjian tersebut akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Agar perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak dapat mengikat secara hukum, maka harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.

²⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, 1996, *Ibid.*, hlm.40

²⁷ Suharnoko, 2008, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, hlm.4

²⁸ R. Subekti, 2003, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermedia hlm.15

2.1.4 Macam-Macam Perjanjian

Menurut R. Subekti dalam suatu perjanjian terdapat beberapa macam perjanjian²⁹, yaitu:

1. Perjanjian jual beli;

Menurut pasal 1457 KUH Perdata yaitu :

“suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.”

2. Perjanjian tukar menukar;

Menurut pasal 1541 KUH Perdata yaitu :

“suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang lain”.

3. Perjanjian sewa menyewa;

Menurut pasal 1548 KUH Perdata yaitu:

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terahir itu disanggupi pembayarannya”.

4. Perjanjian sewa beli;

Menurut R. Subekti³⁰:

“suatu perjanjian sewa menyewa dengan hak opsi dari si penyewa untuk membeli barang yang disewanya. Maksud kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan hak milik atas suatu barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) dilain pihak”.

5. Perjanjian untuk melakukan pekerjaan

Undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam, yaitu³¹:

²⁹ R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.1-17

³⁰ R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.52.

³¹ R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.57

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu, yaitu suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut terserah kepada pihak lawan itu.
 - b. Perjanjian kerja atau perburuhan, yaitu suatu perjanjian konsensual (artinya sudah sah dan mengikat setelah terjadinya sepakat antara buruh dan majikan mengenai pekerjaan dan upah atau gaji), namun ada banyak ketentuan yang memerintahkan dibuatnya perjanjian secara tertulis demi untuk melindungi pihak buruh.
 - c. Perjanjian pemborongan-pekerjaan, yaitu bahwa pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut.
6. Perjanjian pengangkutan;

Yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak menyanggupi untuk dengan aman membawa orang atau barang dari satu tempat ke tempat yang lain, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar ongkosnya.³²

Perjanjian ini dilakukan oleh perusahaan jasa pengiriman barang dengan pihak yang akan mengirimkan barangnya. Seperti ekspedisi pengangkutan melalui lautan, udara, atau darat seperti PT.Pos di Indonesia. Dalam hal barang yang rusak saat proses pengangkutan, maka akan di tanggung pihak perusahaan jasa pengiriman tersebut. Kecuali terjadi peristiwa yang diluar kuasa manusia, seperti bencana alam.

7. Perjanjian persekutuan;

Menurut pasal 1618 KUH Perdata persekutuan adalah :

“suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam kekayaan bersama, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang diperoleh karenanya”.

³² R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.69

Perjanjian ini seperti perjanjian pembuatan PT, dan CV, dimana dua orang atau lebih bekerjasama dengan cara memasukkan harta kekayaan mereka untuk kemudian dijadikan modal usaha yang dikelola bersama.

8. Perjanjian Perkumpulan;

Menurut R. Subekti adalah:

“suatu perjanjian dimana para pihak bersama-sama mendirikan suatu perkumpulan yang hendak mencapai suatu tujuan dalam bidang non ekonomis (tidak untuk mencari keuntungan) bersepakat mengadakan suatu kerjasama yang bentuk dan caranya diletakkan dalam apa yang dinamakan anggaran dasar³³”.

Perjanjian ini dilakukan untuk membuat suatu lembaga non profit seperti yayasan, atau organisasi yang bergerak di bidang sosial dan kemanusiaan. Karena terdapat anggaran dasarnya atau ADART yang dijadikan pedoman dalam menjalankan lembaga tersebut.

9. Perjanjian Penghibahan;

Menurut pasal 1666 KUH Perdata penghibahan adalah:

“suatu perjanjian dengan mana pihak si penghibah diwaktuhidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Perjanjian ini adalah perjanjian sepihak, dimana pihak penghibah yang secara sukarela memberikan sebagian harta yang dimilikinya kepada pihak penerima hibah. Perjanjian penghibahan ini boleh selama tidak lebih dari sepertiga dari seluruh harta kekayaan si penghibah.

10. Perjanjian penitipan barang;

Menurut pasal 1694 KUH Perdata yaitu:

“suatu perjanjian “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkan”.

³³ R. Subekti, 2003, *Ibid.*, hlm.89

Perjanjian ini adalah perjanjian yang sering dilakukan oleh banyak orang dalam kehidupan sehari-hari, tanpa perjanjian yang secara tertulis, namun para pihak sudah mengetahui hak dan kewajiban dalam perjanjian penitipan barang.

11. Perjanjian pinjam pakai;

Menurut pasal 1740 KUH Perdata yaitu:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikannya”.

Perjanjian ini mengedepankan rasa saling percaya diantara kedua belah pihak, karena perjanjian ini lebih dekat dengan ingkar janji apabila tidak menggunakan kejujuran diantara kedua belah pihak. Apabila objeknya adalah benda yang mahal, para pihak menggunakan perjanjian tertulis. Sebaliknya apabila bendanya tidak terlalu mahal, dan waktunya tidak lama, maka para pihak hanya menggunakan perjanjian secara lisan.

12. Perjanjian Pinjam Meminjam;

Menurut pasal 1754 KUH Perdata yaitu:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Perjanjian ini juga perjanjian yang sering dilakukan di masyarakat, biasanya yang dipinjamkan adalah uang. Yang apabila jumlahnya sedikit maka yang digunakan adalah perjanjian lisan, dan apabila jumlahnya banyak maka yang digunakan adalah perjanjian tulis tangan disertai materai. Perjanjian ini mengedepankan asas saling percaya di antara pihaknya.

13. Perjanjian untung-untungan;

Menurut pasal 1774 KUH Perdata yaitu: “suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu”.

Perjanjian ini memperjanjikan sesuatu yang masih belum pasti terjadi sebelumnya. Bisa juga dikatakan sebagai judi.

14. Perjanjian Pemberi Kuasa

Didalam pasal 1792 KUH Perdata disebutkan bahwa “suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Perjanjian ini biasanya dilakukan apabila pihak yang memiliki kepentingan sedang berhalangan, jadi di wakikan oleh orang lain yang diberi kuasa. Biasanya disertai dengan surat kuasa sebagai bukti bahwa telah terjadi pengalihan kuasa.

Didalam perjanjian itu terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Dengan adanya hak dan kewajiban diharapkan diantara kedua pihak tidak akan dirugikan, akan tetapi jika dalam perjanjian tersebut pihak yang satu merasa dirugikan maka pihak yang lain ini berhak meminta ganti rugi atau menuntut sesuatu.

2.2 Gadai

2.2.1 Pengertian Gadai

Gadai tanah sawah sebenarnya telah berlangsung sejak lama di Indonesia. Bahkan “istilah gadai pada tiap-tiap daerah tidaklah sama, seperti menjual gadai, menggadai atau memagang atau pagang gadai (Minangkabau), adol sende (Jawa), ngajual akad/ gade (Sunda), gala (aceh)”.³⁴ Hal ini menunjukkan bahwa gadai telah banyak dilakukan di setiap daerah khususnya di Indonesia. Gadai disini

³⁴ Refliza ,2014, *kajian hukum atas gadai tanah dalam masyarakat Minangkabau*, <https://media.neliti.com>, di akses 30 Juli 2018 jam 09.11, WIB.

adalah gadai secara hukum adat, yang objeknya adalah sawah ataupun tanaman keras.

Tanah bagi masyarakat adat merupakan harta benda yang mempunyai nilai sangat tinggi. Hal ini dikarenakan anggapan masyarakat adat bahwa manusia tercipta dari tanah dan akan kembali ke tanah. Juga tanah sebagai pijakan bagi manusia untuk terus hidup, seperti membangun tempat tinggal dan bercocok tanam di atas tanah. “Tanah bukan hanya memiliki nilai ekonomis semata, tetapi juga mempunyai nilai relejiusitas, sosial-budaya, politik, dan pertahanan keamanan”.³⁵

“Gadai tanah adalah merupakan pranata yang muncul dari realisasi kehidupan sosial, Yang mengandung nilai hukum dan akan tetapi berada dalam kehidupan manusia yang menggunakannya”³⁶. Ter Haar mengartikan gadai adat sebagai berikut³⁷ :

“perjanjian yang menyebabkan tanah diserahkan untuk menerima tunai sejumlah uang, dengan permufakatan bahwa si pemilik berhak mengambil tanah itu kembali dengan membayar dengan sejumlah uang yang sama”

Menurut Soerojo Wignjodipuro gadai secara adat adalah³⁸ :

“penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya”

Menurut penjelasan umum Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, diamana terdapat pengertian mengenai gadai Pada bagian Umum angka 9 (a) dirumuskan bahwa :

“Yang dimaksud dengan gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai hutang kepadanya, selama hutang tersebut belum dibayar lunas maka tanah tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi

³⁵ Dominikus Rato, 2016, *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*, Yogyakarta, LaksBang Pressindo, hlm. 80

³⁶ Muhammad Yamin, 2004, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*, Medan, Pustaka Bangsa Press, hlm. 66

³⁷ Ter Haar, 1980, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Terjemahan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 112

³⁸ Soerojo Wignjodipuro, 1990, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta, CV Haji Masagung, hlm. 8

(pemegang gadai), yang dengan demikian merupakan bunga dari hutang tersebut. Penebusan itu tergantung kepada kemauan dan kemampuan yang menggadaikan.”

Pengaturan mengenai gadai tanah pada mulanya hanya terdapat dalam hukum adat saja, yaitu tanah yang digadaikan oleh pemiliknya akan digarap oleh orang yang meminjamkan uang kepadanya, dan dapat ditebus kembali jika pemilik tanah menyerahkan uang yang telah di pinjamkan dengan jumlah yang sama. Gadai tanah secara adat ini tidak di atur mengenai batas waktu menggadai, jadi selama pemilik sawah belum membayarkan hutangnya, maka sawah akan tetap di garap oleh pihak yang meminjamkan uang.

Hal ini memiliki kelebihan dan kekurangan, kelebihanannya adalah pemilik sawah tidak akan kehilangan sawahnya, ia bisa mendapatkan kembali sawah tersebut apabila mengembalikan uang yang di pinjam dengan jumlah yang sawah tersebut, oleh karena itu tidak dikenal istilah “bunga” dalam gadai sawah. Namun kekurangannya adalah pada kenyataannya biasanya pemilik sawah adalah orang yang taraf ekonominya menengah kebawah, dan sawah yang digadaikan adalah mata pencahariannya yang utama. Jadi mengakibatkan pemilik sawah kesulitan untuk melunasi hutang tersebut.

Pihak penerima gadai mempunyai kedudukan yang kuat, ia dapat mempengaruhi dan menentukan isi perjanjian karena status ekonominya lebih kuat dari pada penjual gadai. Secara tidak langsung ia dapat menentukan isi perjanjian yang dibuat bersama dengan pemberi gadai, meskipun proses pembuatannya atas kesepakatan kedua belah pihak.

Pada perkembangannya gadai tanah ahirnya diatur di dalam hukum nasional yaitu pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h. Di mana hak gadai tanah ini termasuk salah satu ke dalam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara.

Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56/Prp tahun 1960 tentang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian juga menjelaskan batasan dari gadai tanah itu sendiri, yang berbunyi:

“Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan”

Undang-undang Nomor 56/Prp tahun 1960 tentang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian ini menjadi pelindung bagi para pemilik sawah yang menggadaikan sawahnya kepada pemilik modal namun tidak mampu menebus sawah tersebut, karena sumber utama mata pencahariannya telah di gadaikan. Padahal pemilik modal terus menikmati hasil dari menggarap sawah tersebut. Namun memang perlu diakui bahwasanya penerapannya di masyarakat masih belum maksimal.

2.2.2 Waktu dan Hak Menebus Kembali

Gadai tanah secara adat, para pihak dapat secara bebas memperjanjikan waktu dan hak menebus kembali, namun ini bukan berarti setiap waktu dan setiap saat pihak pemberi gadai dapat melakukan penebusan terhadap tanah yang digadaikan tersebut.

Di masyarakat terdapat dua istilah yang membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu. Pada gadai biasa tanah yang digadaikan dapat ditebus setiap saat ketika sudah lewat masa dua tahun panen, atau apabila di atas tanah tersebut tidak ada tanamannya, atau sudah di panen. Dalam gadai biasa penerima gadai tidak boleh serta merta meminta kepada pemberi gadai untuk menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu. Untuk melindungi kepentingan penerima gadai maka dia dapat melakukan paling sedikit dua tindakan, yaitu³⁹ :

- a. Menganak gadaikan (*onderverpanden*), dimana penerima gadai menggadaikan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Dalam hal ini terjadi dua hubungan gadai yakni pertama antara penjual gadai dengan pembeli gadai pertama, dan kedua antara penjual gadai kedua (yang merupakan pembeli gadai pertama) dengan pihak ketiga (sebagai penerima atau pembeli gadai yang kedua).
- b. Memindah gadaikan (*dooreroanden*), yakni suatu tindakan dimana pembeli gadai menggadaikan tanah kepada pihak ketiga, dan pihak

³⁹ Edy Sriono, 1999, *Laporan Penelitian Perjanjian Jual Gadai Tanah Pertanian*, Jember, Universitas Jember, hlm.6

ketiga tersebut menggantikan kedudukan sebagai penerima gadai untuk selanjutnya berhubungan langsung dengan penjual gadai. Dengan demikian maka setelah terjadi pemindahan gadai maka hanya terdapat hubungan antara penjual gadai dengan pembeli gadai yang baru.

Gadai jangka waktu, biasanya dibedakan antara gadai jangka waktu larang tebus dengan gadai jangka waktu wajib tebus. Deskripsinya adalah sebagai berikut⁴⁰:

- a. Gadai jangka waktu larang tebus terjadi apabila antara penjual gadai dengan pembeli gadai ditentukan bahwa untuk jangka waktu tertentu penjual gadai dilarang untuk menebus tanahnya. Dengan demikian apabila jangka waktu tersebut telah lalu gadai ini menjadi gadai biasa.
- b. Gadai jangka waktu wajib tebus, yakni gadai dimana oleh penjual gadai dan pembeli gadai ditentukan bahwa setelah jangka waktu tertentu tanah harus ditebus oleh penjual gadai. Apabila tanah tersebut tidak ditebus maka hilanglah hak penjual gadai atas tanahnya sehingga terjadi jual lepas.

Perjanjian yang disepakati oleh para pihak adalah gadai wajib tebus, dan pihak pemberi gadai tidak dapat menebus tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka perjanjian gadai bisa berubah menjadi perjanjian jual lepas. Kasus ini sebelumnya pernah terjadi di Indonesia dan diputus oleh Mahkamah Agung No. 45K/Sip/1960 tentang sengketa gadai secara adat. Menetapkan bahwa jual gadai sawah dengan perjanjian bahwa apabila lewat suatu waktu tertentu tidak ditebus sawah itu menjadi milik si penerima gadai, tidak berarti bahwa setelah waktu yang ditetapkan itu lewat tanpa dilakukan penebusan sawah itu dengan sendirinya menjadi milik si penerima gadai. Untuk mendapatkan tanah itu masih diperlukan suatu tindakan hukum lain.

Menurut putusan Mahkamah Agung No. 45K/Sip/1960 tentang sengketa gadai secara adat tersebut, yang dimaksud dengan tindakan hukum itu adalah suatu Keputusan Pengadilan yang diambil berdasarkan atas permohonan si pemberi gadai, yang menyatakan bawa berlandaskan pada perjanjian tersebut si penerima gadai ditetapkan menjadi pemilik dari sawah.

⁴⁰ Edy Sriono, 1999, *Ibid.*, hlm.7

Menurut Iman Sudiyat⁴¹, hak menebus si penjual gadai ini tidak lenyap karena kadaluarsa. Hak menebus dan menguasai tanah gadai dapat diwariskan kepada ahli waris, tetapi berdasarkan pasal 7 Undang-Undang Nomor 56/Prp tahun 1960 tentang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dinyatakan bahwa:

“barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang mulai berlaku peraturan ini 29 Desember 1960 sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak menuntut pembayaran uang tebusan dan barang siapa melanggar maka dapat dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,- “

Undang-Undang Nomor 56/Prp tahun 1960 tentang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, mengatur bahwa gadai tanah memiliki batasan waktu selama 7 tahun. Kenyataannya anggapan di masyarakat, praktik gadai tanah sawah secara adat tidak memiliki batas waktu, bahkan dapat diwariskan kepada ahli waris penerima gadai.

2.2.3 Perbedaan Gadai Secara Adat dengan Gadai Menurut KUH Perdata

KUH Perdata sebenarnya memiliki pasal yang menjelaskan pengertian tentang gadai, yaitu terdapat pada buku ke dua Bab ke XX tentang benda Pasal 1150. Akan tetapi dengan adanya UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Agraria, secara otomatis di dalam KUH Perdata buku ke dua yang mengatur tentang tanah tidak berlaku lagi. Termasuk di dalamnya pasal-pasal yang mengatur tentang gadai. Penulisan tentang hukum gadai menurut KUH Perdata disini digunakan sebagai pembandingan dengan gadai secara Adat, karena gadai menurut hukum Adat dan menurut KUH Perdata memiliki perbedaan.

Gadai tanah dalam hukum adat disebut jual gadai, dan jual gadai tidak sama dengan gadai tanah (*Groundverpanding*) yang dikenal dalam hukum barat atau hukum perdata. Gadai tanah hukum perdata bersifat *accessoir* (mengikuti, menyertai) terhadap perjanjian hutang piutang yang timbul dari hukum perikatan,

⁴¹Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Skedza Asas*, Yogyakarta, Liberty, hlm.35

dimana perjanjian gadai tanah itu timbul dari hukum kebendaan. Jadi gadai tanah dalam hukum perdata merupakan penyertaan dari perjanjian hutang piutang yang merupakan pokok perjanjian. “Apabila hutang tersebut sudah lunas, maka hilanglah perjanjian gadai tersebut, sebaliknya jika gadai tanah tidak ada maka belum tentu perjanjian hutang piutang tidak ada”⁴².

Menurut hukum adat, jual gadai merupakan transaksi yang berdiri sendiri. Inti perjanjiannya adalah perjanjian tanah. Karena pemilik tanah membutuhkan uang maka tanah digadaikan. Namun menurut hukum perdata tanah tersebut digadaikan karena menjadi benda yang di sertakan dalam perjanjian hutang piutang, intinya adalah hutang piutang yang menggunakan jaminan tanah.

Didalam hukum adat pemilik tanah yang menggadaikan tanah tersebut tidak boleh dipaksa untuk mengembalikan uang gadai untuk menebus tanah. Oleh karenanya tanah yang digadaikan bukanlah jaminan untuk pelunasan hutang. Jadi harus menunggu pemilik tanah untuk menebus tanahnya tersebut ketika memiliki uang. Menurut hukum perdata orang yang berhutang boleh dipaksa membayar hutangnya atau pihak yang memberi pinjaman akan menjual sendiri tanah gadai untuk di perhitungkan dengan jumlah hutang yang harus dibayar. Hal ini dikarenakan tanah gadai sebagai jaminan untuk pelunasan hutang⁴³.

Gadai secara adat penerima gadai tidak diperbolehkan untuk meminta uang gadai kepada pemilik tanah, maka apabila penerima gadai membutuhkan uang, boleh menggadaikan kembali atau mengalihkan gadai tersebut kepada pihak ketiga. Namun jika gadai tanah secara hukum perdata yang menjadikan tanah sebagai jaminan dari hutang piutang, maka jaminan tidak boleh dijaminan lagi kepada pihak ketiga untuk mendapatkan uang bagi pihak penerima gadai.

⁴² Ter Haar, 1980, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Terjemahan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm.7

⁴³ Ter Haar, 1980, *Ibid.*, hlm.10

2.3 Akta

2.3.1 Pengertian Akta

Istilah “akta” dalam bahasa Belanda disebut “*acte*”/”*akte*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*”/”*deed*”, pada umumnya (menurut pendapat umum) mempunyai dua arti, yaitu:

1. Perbuatan/perbuatan hukum.
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁴⁴

Menurut pendapat lain pengertian akta ialah:

1. Menurut R. Subekti⁴⁵ :

Kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum.

2. Menurut A.Pitlo⁴⁶ :

Akta sebagai suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu diperbuat.

3. Menurut Sudikno Mertokusumo⁴⁷:

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Berdasarkan definisi tersebut diatas, bahwa tidak semua surat dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat-syarat

⁴⁴ M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1996, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.50

⁴⁵ R. Subekti, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermedia, hlm.29

⁴⁶ A. Pitlo, 1978, *Pembuktian dan Daluarsa*, Jakarta, PT. Intermedia, hlm.52

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, liberty, hlm.106

tertentu pula baru dapat disebut akta. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat dapat disebut akta ialah⁴⁸:

1. Surat itu harus ditandatangani.

Keharusan ditandatanganinya suatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan, jika ditandatangani oleh pihak”.

Berdasarkan pasal 1869 KUH Perdata diatas, bahwa suatu surat untuk disebut akta harus ditandatangani, dan jika tidak ditandatangani oleh yang membuatnya maka surat itu adalah bukan akta. Tujuan dari keharusan ditanda tanganinya suatu surat untuk dapat disebut akta adalah memberi ciri atau mengindividualisasi sebuah akta, sebab tanda tangan dari setiap orang memiliki ciri khas tersendiri yang tidak mungkin sama dengan tanda tangan orang lain⁴⁹.

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

Bahwa suatu surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan. Peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dan yang dibutuhkan sebagai alat pembuktian harus merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

Jika peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dapat menjadi dasar suatu hak atau perikatan, namun jika surat itu sama sekali tidak memuat suatu peristiwa hukum yang dapat menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, maka surat itu bukanlah akta, sebab tidak mungkin surat itu dapat dipakai sebagai alat bukti⁵⁰.

3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

⁴⁸ M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.56

⁴⁹ M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996, *Ibid.*, hlm.46

⁵⁰ M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996, *Ibid.*, hlm.48

Bahwa suatu surat dibuat untuk menjadi bukti, bukan digunakan sebagai surat biasa yang tidak memiliki kekuatan hukum.

Tidak semua surat dapat disebut akta, hanya surat-surat tertentu yang dapat disebut akta. Tegasnya, segala surat-surat yang tidak diperuntukkan menjadi alat bukti dan tidak dipakai sebagai alat pembuktian maka tidak dapat disebut akta. “Dalam arti surat yang sengaja dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya, memuat peristiwa hukum dan diperuntukkan sebagai alat bukti”.⁵¹

Suatu akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Suatu akta membuktikan perbuatan hukum yang dilakukan antara kedua belah pihak dan juga menerangkan apa yang diperjanjikan serta menerangkan bahwa peristiwa itu telah terjadi dan disepakati bersama, sehingga akta dapat dijadikan sebagai alat bukti.

2.3.2 Macam-Macam Akta

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) dibawah tangan. Maka suatu akta itu dapat dibedakan atas:

1. Akta Autentik

Pengertian akta autentik terdapat dalam pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta itu dibuat”.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1868 KUH Perdata sebuah akta autentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

a. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.

Pejabat umum pembuat akta adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan undang-undang dalam batas wewenang yang telah

⁵¹ M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996, *Ibid.*, hlm.52-53

ditetapkan secara tegas, seperti notaris, panitera, jurusita, hakim, pegawai catatan sipil, kepala daerah, dan lain-lain.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Mengenai bentuk dari akta autentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang. Tetapi yang ditentukan secara tegas adalah “isi” dari akta autentik itu. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris sebagai pejabat pembuat akta berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, bentuknya tidak secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi dan cara-cara penulisan akta itu ditentukan dengan tegas dalam pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Untuk mengetahui pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik atau yang dihadapannya dapat dibuat akta autentik, dapat dilihat pada pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berbunyi :

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik , menjamin kepastian tanggalnya menyimpannya akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

2. Akta dibawah tangan

Akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dapat menjadi akta dibawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang dan tidak cakap dalam membuat akta itu, serta terdapat cacat dalam bentuknya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi :

“suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya dalam pegawai termaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, jika ia ditandatangani oleh para pihak”.

Berdasarkan pengertian dan macam-macam akta tersebut terdapat perbedaan-perbedaan antara akta autentik dan akta dibawah tangan:

1. Akta autentik harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat dan harus mengikuti bentuk dan formalitas yang ditentukan dalam undang-undang, sedangkan akta dibawah tangan tidak demikian;
2. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas “*acta publica probant sesipsa*” yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu harus dianggap sebagai akta autentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, sedangkan akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir;
3. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta autentik.⁵² Akta dibawah tangan hanya dibuat satu lembar dan hanya dipegang oleh salah satu pihak saja. Ketika akta dibawah tangan hilang maka tidak akan ada salinannya atau gantinya.

2.3.3 Kekuatan Pembuktian Akta

Suatu akta dapat dijadikan sebuah pembuktian karena akta merupakan suatu alat bukti. Pembuktian dari akta itu dapat mempunyai kekuatan dilihat dari

⁵²M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996, *Ibid.*, hlm.59

pembuatan, keabsahan akta itu sendiri. Akta autentik dan akta dibawah tangan, dimana kedua akta ini merupakan pembuktian dengan tulisan. Kedua macam akta ini sama-sama mempunyai pembuktian, akan tetapi pembuktian dari masing-masing akta ini berbeda. Akta autentik dalam pembuatannya harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu, sedangkan akta dibawah tangan hanya dibuat oleh para pihak yang berkepentingan tanpa adanya persyaratan tertentu.

Menurut M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang⁵³:

“Alat bukti tulisan atau akta itu dapat dibedakan atas dua golongan, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, dimana kedua jenis akta ini sama-sama diperuntukkan guna pembuktian, hanya saja kekuatan pembuktiannya tidak sama.”

Menurut pasal 1865 KUH Perdata, bahwa bukti tulisan ditempatkan yang paling atas dari seluruh alat-alat bukti. Hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas tiga, yaitu:

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas “*acta publica probant sesipsa*”, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta autentik. Kekuatan pembuktian lahir dari akta autentik ini berlaku bagi keuntungan atau kepentingan setiap orang dan tidak terbatas pada kepentingan para pihak saja, dimana tanda tangan dari pejabat yang menandatangani akta itu diterima keabsahannya. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat maupun akta para pihak ini, keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.

2. Kekuatan Pembuktian Formil

oleh yang bertanda tangan dibawah akta itu. Dalam akta autentik, pejabat pembuat akta menyatakan dalam tulisan itu bahwa ada yang dinyatakan dalam akta itu sebagaimana telah dicantumkan didalamnya. Dalam hal ini

⁵³ M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1996, *Ibid.*, hlm.62

yang suda pasti adalah: tanggal pembuatan akta, tempat pembuatan akta, dan keaslian tanda tangan pejabat dari para pihak serta saksi-saksi yang turut menandatangani akta tersebut, serta kepastian bahwa para pihak ada menerangkan seperti apa yang diuraikan atau dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenarannya dari apa yang diterangkan oleh pihak itu pada hakikatnya hanya pasti antara mereka sendiri.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut pembuktian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu. Akta pejabat sebagai akta autentik, tidak lain hanya membuktikan apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat itu didalam menjalankan jabatannya.⁵⁴

Jadi akta merupakan alat bukti tulisan yang digunakan untuk pembuktian. Akta yang terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, sama-sama mempunyai kekuatan pembuktian. Perbedaanya kekuatan pembuktian dari kedua jenis akta ini tidak sama. Kekuatan pembuktian dari akta terdapat 3 (tiga) jenis, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil.

⁵⁴ M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996, *Ibid.*, hlm.62-65

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum. Selama pihak yang membuat perjanjian memenuhi persyaratan seperti yang diatur oleh pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Perjanjian gadai tanah sawah tersebut yang mereka tuangkan kedalam akta dibawah tangan harus memenuhi syarat-syarat sebuah akta dibawah tangan, karena jika tidak terpenuhi maka surat perjanjian tersebut tidak dikatakan akta. Akan tetapi hanya surat biasa dan tidak berkekuatan hukum tetap.
2. akibat hukum dari perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan adalah timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak.
 - a. Pihak pemberi gadai memiliki kewajiban menyerahkan lahan tanah sawahnya untuk digarap pihak penerima gadai, dan juga berkewajiban mengembalikan uang pinjaman kepada penerima gadai ketika sudah memiliki uang. Sedangkan haknya ialah mendapatkan uang pinjaman dari penerima gadai, dan berhak mendapatkan lahan tanah sawahnya kembali ketika pemberi gadai telah mengembalikan uang yang dipinjamnya.
 - b. Pihak penerima gadai berkewajiban untuk memberikan uang pinjaman sesuai dengan jumlah yang telah disepakati, juga berkewajiban untuk mengembalikan tanah sawah tersebut apabila pemberi gadai telah lunas membayarkan hutangnya kepada penerima gadai. Hak yang dimiliki oleh penerima gadai adalah hak menggarap tanah sawah tersebut selama waktu yang diperjanjikan dan selama pemberi gadai belum membayarkan hutangnya.

- c. Penerima gadai juga berhak mendapatkan uang yang telah dipinjam oleh pemberi gadai
3. Upaya yang bisa ditempuh jika terjadi perselisihan dalam perjanjian gadai tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan adalah penyelesaian secara non litigasi atau mediasi terlebih dahulu. Dengan melalui kepala desa sebagai mediator diantara kedua belah pihak yang bersengketa agar menemukan jalan keluar. Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah, akan dilanjutkan dengan menggunakan jalur hukum. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan menggugat pihak lawan ke pengadilan setempat, dan permasalahan mereka akan diselesaikan di depan majelis hakim. Pada dasarnya pengadilan adalah upaya terakhir dalam menyelesaikan sengketa apabila proses non litigasi tidak dapat menyelesaikan suatu sengketa yang terjadi di masyarakat

4.2 Saran

Berdasarkan Permasalahan yang telah dibahas, maka disarankan sebagai berikut:

1. Mengingat perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai hukum tetap, maka hendaknya pihak yang memberi gadai dan pihak penerima gadai perlu memahami syarat-syarat dalam membuat perjanjian serta pembuatan akta dibawah tangan.
4. Hendaknya para pihak sudah mengerti dan memahami dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pihak pemberi gadai maupun pihak penerima gadai. Agar tidak ada kesalahfahaman yang timbul diantara para pihak dikemudian hari. Karena hak dan kewajiban tersebut muncul akibat perjanjian pegadaian tanah sawah dengan menggunakan akta dibawah tangan.
2. Apabila terjadi sengketa diantara kedua belah pihak, maka jalan yang ditempuh terlebih dahulu adalah penyelesaian sengketa non litigasi. Bisa dengan musyawarah atau mediasi yang di ketuai oleh kepala desa atau tokoh agama di desa tersebut, karena orang-orang inilah yang dihormati

oleh warga di desa dan dianggap bijaksana dalam menyelesaikan suatu permasalahan. Proses musyawarah atau mediasi lebih fleksibel dan lebih bernuansa kekeluargaan serta jalan keluar yang dicari adalah *win-win solution*, sehingga memiliki kecil kemungkinan untuk terjadinya permusuhan diantara kedua belah pihak yang sedang bersengketa, karena tidak ada pihak yang kalah maupun pihak yang menang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1992 , *Hukum Perikatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti,
- Ahmadi Miru.2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- A. Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluarsa*. Jakarta. PT. Intermasa,
- Dominikus Rato, 2016, *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*, Yogyakarta, LaksBang Pressindo
- Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Skedza Asas*, Yogyakarta, Liberty.
- Imam Soetiknjo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Jogjakarta, Gajah Mada University Press,
- Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Alfabeta
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung, PT. Alumni.
- M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1996. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti,
- Muhammad, 2005, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung, Sinar Baru.
- Muhammad Yamin, 2004, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*, Medan, Pustaka Bangsa Press.
- M.Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, PT.Alumni,
- , 1997, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti,
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.

R. Wirjono Prodjodikoro, 1996, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sumur Badung,

R. Subekti. 1980. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. PT. Intermasa,

-----, 2003 *Hukum Perjanjian*, Jakarta. PT. Intermasa,

-----, 2001, *Hukum Pembuktian*, Cet. 13, Jakarta, Pradnya Paramita,

Suharnoko, 2008, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group.

Sudikno Mertokusumo. 1979. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta. Liberty.

Susanti Adi Nugroho, 2016, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta, Pranamedia Group,

Soerojo Wignjodipuro, 1990, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta, CV Haji Masagung.

Ter Haar, 1980, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Terjemahan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto, Jakarta, Pradnya Paramita.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043); Jakarta, 24 September 1960.

Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174720. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117); Jakarta, 29 Desember 1960.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432); Jakarta, 6 Oktober 2004.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872); Jakarta, 12 Agustus 1999.

C. Jurnal Ilmiah

Edy Sriono, 1999, *Laporan Penelitian Perjanjian Jual Gadai Tanah Pertanian*, Jember, Universitas Jember.

Dahlang, 2016, *Kepastian Hukum Akta dibawah tangan dalam Pesrspektif Kewenangan Notaris*, Jurnal Al, 'Adl, Vol.9, No.2, Makassar, UIN Alauddin.

Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Volume 18, Universitas Airlangga, Fakultas Hukum,

Firman Floranta, 2012, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Diktat perkuliahan Hukum Perikatan, Universitas Jember, Fakultas Hukum,

D. Website

Gerry Indryan Pratama, 2010, *Homo Homini Lupus dan Homo Homini Socius*, <https://gerryghost.wordpress.com>, di akses 1 mei 2018 jam 13.22, WIB.

Refliza ,2014, *kajian hukum atas gadai tanah dalam masyarakat Minangkabau*, <https://media.neliti.com>, di akses 30 Juli 2018 jam 09.11, WIB.

Arliana, 2014, *Kata Motivasi Kehidupan*, <https://info-sipaijo.blogspot.com>, di akses 30 september, 2018 jam 15.03, WIB.