

IMPLEMENTASI SURAT PERJANJIAN MENURUT HUKUM PERDATA DAN KEBIASAAN MASYARAKAT ADAT (Desa Cinta Maju Kabupaten Samosir)

**Imman Yusuf Sitinjak¹⁾, Sariaman Gultom¹⁾, Christian Daniel Hermes¹⁾,
Mariah SM Purba¹⁾**
¹⁾Universitas Simalungun
e-mail: immanjoes@gmail.com

ABSTRACT

This community service is because seeing the situation in the area has problems regarding the implementation of the agreement, especially regarding the pawning of agricultural land, the implementation of this service aims to provide understanding, evaluate problems in the community and seek to provide solutions to problems that exist in the community, especially regarding agreements in the village of Cinta Maju, Samosir Regency. The method of implementing community service is carried out in an identical way, namely the lecture and question and answer method, which provides an understanding of the theoretical agreement. With this service activity, it provides a new perspective on the implementation of the agreement in the village. It is also hoped that through this service, the village will become a place for the development of higher education education in the study of problems both in the field of law and in other fields of education

KEYWORDS: *Write, Wrote, Written*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumberdaya alam ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia dan juga seisinya untuk menjadi tempat kehidupan serta menjadi tempat tinggal bagi ciptaan - Nya dimana manusia memanfaatkan tanah sebagai lahan pertanian untuk sumber kehidupan dan juga tempat mendirikan bangunan serta tempat usaha yang di inginkannya. Tanah secara yuridis merupakan permukaan bumi yang mana hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Peranginangin, 1994).

Tanah yang dimiliki masyarakat saat ini tidak hanya untuk menjadi aset harta, namun juga sudah dijadikan barang komersial yang dapat

diperjualbelikan serta digadaikan untuk menghasilkan uang atau kebutuhan yang diperlukannya. Akibat dari kebutuhan tersebut masyarakat lebih sering untuk menggadaikan tanahnya dari pada menjualnya, hal ini dilakukan karena masyarakat berharap suatu waktu dapat menebusnya kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Dalam melakukan perjanjian gadai tanah pertanian di desa Cinta Maju Kabupaten Samosir, masyarakat pedesaan melakukannya dengan perjanjian yang tanpa melibatkan pemerintah setempat seperti kepala dusun maupun kepala desa, oleh karena itu masyarakat desa tersebut melakukan gadai yang berlandaskan terhadap kepercayaan pribadi - pribadi yang pada akhirnya terjadi gadai menggadai kepada pihak dengan nilai yang disepakati namun tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Nasional, 2005), perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing - masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” (Syamsuddin, 2005).

Dalam membuat perjanjian secara tulisan perlunya memahami bagaimana aturan dalam membuat perjanjian.

Menurut Syamsuddin (2005), dalam suatu perjanjian pada umumnya memuat beberapa unsur yaitu:

1. Pihak-pihak, paling sedikit ada dua orang. Para pihak yang bertindak sebagai subyek perjanjian, dapat terdiri dari orang atau badan hukum. Dalam hal yang menjadi pihak adalah orang, harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum. Jika yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, maka badan hukum tersebut harus memenuhi syarat - syarat badan hukum yang antara lain adanya harta kekayaan yang terpisah, mempunyai tujuan tertentu, mempunyai kepentingan sendiri, ada organisasi;
2. Persetujuan antara para pihak, sebelum membuat suatu perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk mengadakan tawar - menawar diantara mereka;

3. Adanya tujuan yang akan dicapai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Dalam mencapai tujuannya, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;
4. Ada prestasi yang harus dilaksanakan, para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi prestasi, bagi pihak lain hal tersebut merupakan hak, dan sebaliknya;
5. Ada bentuk tertentu, suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada;
6. Syarat-syarat tertentu, dalam suatu perjanjian, isinya harus ada syarat-syarat tertentu, karena suatu perjanjian yang sah, mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat - syarat tertentu. Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:
 - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mempunyai arti bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau salingmenyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak tanpa adanya paksaan, kekeliruan, dan penipuan (Syahrani, 1992). Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain (Satrio, 2001). Menurut teori penawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*), bahwa pada prinsipnya suatu kesepakatan kehendak baru terjadi setelah adanya penawaran

(*offer*) dari salah satu pihak dan diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam kontrak tersebut. (Satrio, 2001)

- b) Cakap untuk membuat perikatan; Membuat suatu perjanjian adalah melakukan suatu hubungan hukum. Yang dapat melakukan suatu hubungan hukum adalah pendukung hak dan kewajiban, baik orang atau badan hukum, yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu.
- c) Suatu hal tertentu; Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh Undang-Undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPerdata menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdata barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh Undang - Undang secara tegas.
- d) Suatu sebab atau causa yang halal; Menurut Undang - Undang, sebab yang halal adalah jika tidak dilarang oleh Undang - Undang, kesusilaan dan ketertiban umum, ketentuan ini disebutkan pada Pasal 1337 KUHPerdata. Suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab atau *causa* yang tidak halal, misalnya jual beli ganja, untuk mengacaukan ketertiban umum.

Melalui pendidikan tentang perjanjian diharapkan masyarakat lebih memahami kedepannya tentang surat perjanjian tertulis, baik secara hukum maupun yang sedang berlaku dalam masyarakat setempat. Dilaksanakan pengabdian masyarakat ini adalah untuk memberikan pemahaman, mengevaluasi masalah dalam masyarakat serta mengupayakan memberikan

solusi terhadap masalah yang ada di masyarakat terutama mengenai perjanjian di Desa Cinta Maju Kabupaten Samosir.

Program ini mendapat respons yang baik dari kelompok mitra yang terlibat dalam kegiatan pengabdian masyarakat. Dengan adanya kegiatan tersebut, akan menambah wawasan masyarakat dan meningkatkan kualitas serta inovasi di masyarakat sehingga kualitas di masyarakat semakin meningkat. Masyarakat juga mengharapkan kegiatan ini terus berkesinambungan sehingga ilmu dan wawasan mereka terus bertambah. Dan juga sebagai bentuk keberlanjutan program dengan mitra adalah tim pelaksana dan mitra tetap menjalin kerjasama dalam melaksanakan kegiatan dan membantu mitra dalam memberi solusi terhadap gejala yang ada di masyarakat desa tersebut.

METODE PELAKSANAAN

Metode pelaksanaan dalam pengabdian ini memberikan penyuluhan secara insidental yaitu dengan menggunakan metode ceramah, dimana masyarakat akan diberikan penjelasan tentang bagaimana sebenarnya membuat perjanjian yang baik. Dalam ceramah tersebut juga diberikan sesi tanya jawab dimana dalam sesi tanya jawab tersebut dapat mengupas lebih dalam masalah masalah perjanjian gadai tanah pertanian di daerah tersebut dengan memberikan jawaban secara teoritis yang dirujuk berdasarkan perundang - undangan maupun berdasarkan masalah - masalah di lapangan yang pernah terjadi di daerah lain.

Dengan adanya ceramah ini diharapkan menumbuhkan kesadaran masyarakat di desa itu bahwa membuat perjanjian yang baik terutama gadai tanah pertanian adalah upaya untuk melindungi hak masyarakat itu sendiri sebagai para pihak pelaksana perjanjian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang

lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh BW, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum. (Subekti,1984).

Mengenai kesepakatan ini Subekti (1984), memberikan pendapatnya: "Kesepakatan ini dimaksudkan kedua belah pihak subjek yang akan mengadakan perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok, apa yang dikehendaki pihak satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain".

Satrio(1993), menyatakan, kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang di mana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain.

Perikatan yang lahir pertama - tama adalah perikatan karena persetujuan. Persetujuan berarti tindakan seseorang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada orang lain atau lebih. (Ps 1313 KUHPperdata). Tindakan/perbuatan orang itu yang menciptakan persetujuan yang berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dan tindakan dimaksud adalah tindakan atau perbuatan yang berdasarkan hukum. Persamaan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan, surat-surat lain. Jika satu pihak menawarkan satu persetujuan dan pihak lainnya menyetujui usul tersebut maka lahirlah perikatan/persetujuan yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak. Ikatan hukum yang diakibatkan oleh persetujuan tadi saling memberatkan atau pembebanan kewajiban dan memberikan kepada debitur dan kreditur seperti yang kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari tentang perjanjian jualbeli, sewa menyewa dan perjanjian sewa beli.

Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 (selanjutnya disingkat UU No. 56/ PRP/ 1960) tentang penetapan luas tanah pertanian, dikatakan pada pasal 7 ayat 1 menyatakan barangsiapa yang 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 selesai tanamannya di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. Dalam pasal 2 dinyatakan mengenai hak gadai

yang pada mulai berlakunya peraturan ini berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan membayar uang tebusannya.

Menurut Ter Haar Bzn. (1950), gadai adalah transaksi yang dalam transaksi itu tanah diserahkan kepada pihak lain terhadap suatu pembayaran secara tunai, dengan janji bahwa orang yang menyerahkan akan mempunyai hak untuk menyuruh mengembalikan tanah melalui pembayaran yang berjumlah sama.

Secara adat sejak dulu terdapat beberapa macam gadai yaitu:

1. Gadai biasa, yaitu penggadai dapat menebus setiap saat. Pembatasannya adalah satu tabun panen, atau apabila di atas tanah tersebut masih terdapat tumbuh - tumbuhan yang belum dipetik hasilnya.
2. Gadai jangka waktu. Dalam gadai ini biasanya dibedakan antara :
 - a) Gadai jangka waktu larang tebus, terjadi apabila antara penggadai dengan penerima gadai ditentukan; bahwa untuk jangka waktu tertentu penggadai dilarang untuk menebus tanahnya. Dengan demikian maka apabila jangka waktu tersebut telah berlalu, gadai ini menjadi gadai biasa.
 - b) Gadai jangka waktu wajib tebus, yaitu gadai yang oleh penggadai dan penerima gadai ditentukan, bahwa dalam jangka tertentu tanah harus ditebus oleh penggadai. Apabila tanah tersebut tidak ditebus, maka bilanglah hak penggadai atas tanahnya, sehingga dalam proses selanjutnya dilakukan jual lepas (Bzn., 1950).

Hasil pelaksanaan pengabdian masyarakat di Desa Cinta Maju Kabupaten Samosir mendapatkan hasil bahwa banyak masyarakat adat setempat yang masih melakukan gadai tanah. Bukan hanya itu saja gadai tanah tersebut juga banyak yang merupakan gadai yang dibuat dibawah tahun 1990 atau telah berumur puluhan tahun dan dianggap masih berlaku sampai saat ini sekalipun pelaku gadai tersebut telah meninggal.

Gadai pada umumnya memiliki tenggat waktu yang tertuang dalam perjanjian gadai nya. Bagi masyarakat setempat gadai tidak harus kepada pihak Bank ataupun lembaga keuangan non bank lainnya. Asalkan para pihak pelaku gadai mau sama mau dan sepakat maka gadai yang dibuat oleh masyarakat adat didesa tersebut sah dan berlaku bagi mereka.

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan

kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari orang - orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut. (dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal.1150)

Permasalahan dari pelaksanaan gadai tersebut diatas adalah para penerima gadai tidak dapat menggadaikan kembali gadainya kepada orang lain ketika mereka membutuhkan uang, serta para penerima gadai juga hanya dapat menunggu kapan gadai tersebut dilunasi oleh pemberi gadai. Ketika pemberi gadai telah meninggal bukan berarti gadai tersebut dianggap telah lunas atau gadai dianggap hapus, malahan gadai tersebut diwariskan kepada keturunan pemberi gadai. Didalam perjanjian gadai lama yang dibuat terdapat masa waktu berlaku selesai gadai tersebut, namun sampai lewat waktu gadai masih saja berlaku. Yang paling bermasalahnya adalah ketika surat gadai itu hilang ditangan penerima gadai maka gadai tersebut dianggap tidak berlaku lagi.



Gambar 1. Pelaksanaan Kegiatan PkM di Kantor Desa (Sitinjau, 2022)

KESIMPULAN

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa penerima gadai diberikan kuasa oleh pemberi gadai untuk mengambil atau mendapatkan hutang gadai dari pemberi gadai untuk melunaskan hutang pemberi gadai tersebut sebagai jaminan merupakan perjanjian gadai dan barang yang digadai. Dengan kata lain untuk menjamin pemberi gadai untuk melunaskan hutangnya pada penerima gadai. Melalui pembaharuan surat perjanjian gadai tersebut, maka gadai tersebut tidak lagi dalam keadaan daluwarsa waktu dalam perjanjian serta pertanggungjawaban untuk melunaskan gadai jelas diterima oleh siapa dan dapat diatur bagaimana cara pelunasan hutang tersebut selanjutnya

DAFTAR RUJUKAN

- Bzn. Ter Haar. (1950). *Beginnelsen en Stelsel van het Adatrecht*. Groningen, Jakarta: J. B. Wolters.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (2008). diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 39, Jakarta: Pradnya Paramita
- Napitu, U., Corry, Sinurat, A., Harianja, T., Ease Arent, Mardiani, Nasution, A. M., & Napitu, H. (2022). SOSIALISASI PERAN PERGURUAN TINGGI DAN AKADEMISI SEBAGAI INKUBATOR BISNIS DALAM PENGUATAN KOPERASI SEBAGAI LEMBAGA EKONOMI KERAKYATAN MENUJU KOPERASI MODERN BAGI PELAKU UKM DI SUMATERA UTARA. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Sapangambe* Manoktok Hitei, 2(1), 43–59. <https://doi.org/10.36985/jpmsm.v2i1.16>
- Peranginangin, Effendi. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Purba, C., Napitu, U., Matondang, M. K., Saragih, R., Purba, E., Nasution, A. M. L., & Saragih, D. T. A. (2022). SOSIALISASI PERANAN MAUJANA NAGORI DALAM MEMBINA HARMONISASI KEHIDUPAN MASYARAKAT YANG MULTIETNIK DI NAGORI PAMATANG SIMALUNGUN KECAMATAN SIANTAR. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Sapangambe Manoktok Hitei*, 2(1), 19 -. <https://doi.org/10.36985/jpmsm.v2i1.15>

- Satrio. J. (1993). Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio. J. (2001). Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I. Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Subekti. R. (1984). Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Bandung:Alumni.
- Sudarsono. (2007). Kamus Hukum. Jakarta:Rineka Cipta.
- Syahrani. Ridhuan. (1992). Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Bandung: Alumni.
- Syaufii Syamsuddin. Mohd., (2005) Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial. Jakarta: Sarana Bhakti Persada.