

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1.Latar Belakang

Hak-hak atas tanah di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari UU No 56 tahun 1960 (UUPA), karena secara formal UUPA itulah yang telah memberikan landasan hukum bagi adanya hak atas tanah di Indonesia saat ini. Menurut sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah (sebagai salah satu unsur bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya) adalah Hak Bangsa Indonesai.<sup>1</sup>

Dalam pasal 16, dijumpai juga lembaga–lembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat sementara. Hak–hak yang dimaksud antara lain<sup>2</sup>:

- a) Hak Gadai
- b) Hak Usaha Bagi Hasil
- c) Hak Menumpang
- d) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak yang bersifat sementara yang akan dijelaskan dalam latar belakang ini adalah hak gadai tanah pertanian, dimana Gadai tanah pertanian bagi masyarakat Indonesia khususnya masyarakat petani bukanlah hal yang baru. Semula lembaga ini diatur oleh hukum adat, dan pada umumnya dalam keadaan tidak tertulis. Kenyataan ini selaras dengan sistem dan cara berfikir hukum adat yang sifatnya sangat sederhana sekali.

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo,2011, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta, Pusat Penerbitan Universitas Terbuka, hlm. 5.1

<sup>2</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/hak-atas\\_tanah/htm](http://id.wikipedia.org/wiki/hak-atas_tanah/htm)

Bilamana seorang pemilik tanah tidak memerlukan tanahnya padahal ia memerlukan uang, maka untuk memenuhi kebutuhannya ia membuat transaksi atas tanahnya dengan cara menyerahkan kepada orang lain yang bersedia membayar sejumlah uang tertentu, dengan disertai perjanjian bahwa dalam waktu tertentu dapat mengambil kembali tanahnya.<sup>3</sup>

Perlu kita ketahui bahwa pemberian gadai harus mengikuti suatu perjanjian pokok. Dalam hal ini segala perjanjian harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan hukum yang bersifat penindasan.<sup>4</sup> Dalam hal ini perjanjian yang menjadi dasar pemberian gadai adalah suatu perjanjian yang tidak memerlukan suatu bentuk formalitas bagi sahnya perjanjian pokok tersebut, maka berarti gadai juga dapat diberikan dengan cara yang sama, yaitu menurut ketentuan yang berlaku bagi sahnya suatu perjanjian.

Dengan demikian berarti sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan oleh karena itu agar keberadaan suatu perjanjian diakui oleh undang-undang haruslah sesuai dengan syarat-syarat yang telah tentukan oleh undang-undang. Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

---

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, 2011, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta, Pusat Penerbitan Universitas Terbuka, hlm. 7.14

<sup>4</sup> Lilik Istiqomah, 1982, *Hak Gadai Atas Tanah (sesudah berlakunya hukum agraria nasional)*, Surabaya, usaha Nasional, Hlm. 11

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>5</sup>

Kenyataan yang ada Gadai tanah di Kab. Boalemo Kec. Paguyaman merupakan suatu fakta sosiologis, bahwa gadai tanah masih bersifat lisan dan tanpa ada perjanjian tertulis. Perjanjian yang dilakukanpun masih secara diam-diam. Artinya perjanjian itu hanya diketahui oleh kedua belah pihak yang berkepentingan saja dan Hanya dengan menentukan jumlah uang dan waktu gadai, dan Dengan adanya penyerahan tanah, maka si pemegang gadai berhak memanfaatkan dan memunggut hasil dari tanah yang digadaikan sesuai batas waktu perjanjian gadai.<sup>6</sup>

Selain itu Gadai atas tanah menurut hukum Agraria Nasional UU No. 56 tahun 1960 belum banyak dikenal oleh masyarakat, terutama karena diharuskan adanya akta dan didaftarkan seperti dimaksud dalam pasal 19 peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 yang berisikan bahwa perbuatan-perbuatan yang harus dibuatkan aktanya adalah: (a) Peminjaman hak (jual-beli, tukar-menukar,hibah); (b) pemberian suatu hak baru atas tanah; (c) Penggadaian (Jual Gadai), dan (d) hak tanggungan.<sup>7</sup>

Fenomena yang masih terus berlangsung di masyarakat khususnya masyarakat di Kec. Paguyaman, yaitu masih terjadinya pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan sistem hukum adat, hal ini salah satu inspirasi dibuatnya UUPA. Alasan masyarakat

---

<sup>5</sup> *KUHP*erdata, 2003, Bandung, Citra Umbara, 344

<sup>6</sup> Lilik Istiqomah , *Hak Gadai Atas Tanah (sesudah berlakunya hkum agraria nasional)*, op, cit Hlm. 62

<sup>7</sup> *Ibid Hlm: 12*

menggadaikan tanah pertaniannya ada banyak seperti keperluan selamatan, membayar hutang dan lain sebagainya.

Keperluan mendesak inilah yang membuat masyarakat melakukan perjanjian gadai tanah secara hukum adat tanpa memikirkan kerugiannya. Sebab dalam gadai tanah pertanian berdasarkan hukum adat ini, pemegang gadai mendapatkan keuntungan yang lebih banyak dari pada sipemilik gadai. Karena selama tanah yang digadaikan dipegang oleh si pemegang gadai, tentunya sipemegang gadai mendapatkan keuntungan yang lebih dari jumlah uang yang diserahkan kepada si penggadai. Apalagi jika gadai tanah tersebut berlangsung lebih dari 5 tahun, sementara jumlah uang yang diterima tidak sesuai dengan jumlah penghasilan tanah yang digadaikan.

Pokok-pokok pikiran inilah yang mendorong penulis untuk mengadakan penelitian yang selanjutnya diformulasikan dalam satu Skripsi : *“Pelaksanaan perjanjian gadai tanah serta kendala-kendala yang dihadapi masyarakat”*.(Studi kec. Paguyaman kab. Boalemo)

## **1.2. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Gadai Tanah Dalam Masyarakat Di Kec. Paguyaman?
2. Faktor-faktor apa yang menjadi kendala pelaksanaan gadai tanah di Kec. Paguyaman?

## **1.3.Tujuan Penelitian**

Dalam tujuan penelitian ini untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan gadai tanah dalam Masyarakat Di Kec. Paguyaman.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan gadai tanah di Kec. Paguyaman.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat ilmiah

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut bagi para akademisi maupun masyarakat umum dan dapat memberi manfaat guna menambah khasanah ilmu hukum secara umum dan hukum perjanjian secara khusus juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi penyempurnaan perangkat peraturan menyangkut gadai tanah, khususnya di Provinsi Gorontalo Kabupaten Boalemo, Kecamatan Paguyaman.

2. Manfaat praktis

Dengan adanya penelitian ini dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan hukum terhadap masalah gadai tanah pada masyarakat.

- 1) Bagi penulis

Dapat menambah pengetahuan dan pemahaman penulis mengenai proses gadai menggadai di masyarakat.

- 2) Bagi masyarakat

Agar dapat menjadi pelajaran dan informasi penting bagi masyarakat dalam melakukan gadai menggadai sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.