

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP  
PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
SEBAGAI AKIBAT DARI PENDALAMAN GADAI  
DI KECAMATAN DUHIADAA KABUPATEN POHUWATO**

**SKRIPSI**

**Di ajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat**

**Guna Memperoleh Sarjana Gelar (S1)**

**Pada Program Studi Ilmu Hukum**



**PATMA KARIM**

**NIM 271411138**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO**

**2015**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Skripsi yang berjudul**

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PENGALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI PENDALAMAN GADAI  
DI KECAMATAN DUHIADAA KABUPATEN POHUWATO**

**Oleh**

**PATMA KARIM**

**NIM 271411138**

**Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji**

**PEMBIMBING I**



**HJ.MUTIA CH.THALIB, SH, M.HUM**  
**NIP : 196907041998022001**

**PEMBIMBING II**



**ISMAIL TOMU SH. MH**  
**NIP : 197706172009121003**

**Mengetahui**  
**Ketua Jurusan Ilmu Hukum**



**SUWITNO .YUTYE IMRAN SH.,MH**  
**NIP 198306222009121004**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PENGALIHAN HAK MILIK**

**ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI PENDALAMAN GADAI**

**DI KECAMATAN DUHIADAA KABUPATEN POHUWATO**

Oleh :

**PATMA KARIM**

**271411138**

Telah memenuhi syarat dan dipertahankan di depan dewan penguji pada :

**Hari/tanggal : Rabu, 16 Desember 2015**

**Pukul : 10.00 WITA**

**Komisi Penguji :**

1. **WENY ALMORAVID DUNGGA, SH., MH**  
**NIP. 196805222001121001**

(.....)

2. **SUWITNO Y. IMRAN, SH.,MH**  
**NIP. 196905292005012001**

(.....)

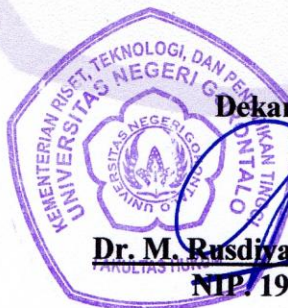
3. **Hj. MUTHIA Ch. THALIB, SH.,M.HUM**  
**NIP. 196907041998022001**

(.....)

4. **ISMAIL TOMU, SH.,MH**  
**NIP. 197706172009121003**

(.....)

**Mengetahui**  
**Dekan Fakultas Hukum**



**Dr. M. Rusdiyanto Puluhulawa SH, MHum**  
**NIP. 19701105 199703 1 001**



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : PATMA KARIM  
Nim : 271 411 138  
Program Studi : S1 Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa terhadap Pengalihan Hak Milik atas tanah sebagai Akibat dari Pendalaman Gadai di Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang di susun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh ujian akhir pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Negeri Gorontalo, merupakan hasil karya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya dengan jelas sesuai dengan norma, kaidah, etika penulisan ilmiah dan buku pedoman penulisan karya ilmiah Fakultas Ilmu Hukum Universitas Negeri Gorontalo. Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini bukan hasil karya sendiri atau terdapat plagiat dalam bagian - bagian tertentu, maka saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi lainnya peraturan perundangan yang berlaku.

Gorontalo, 16 Desember 2015

Penulis



Patma Karim

## **ABSTRAK**

**Patma Karim**, NIM 271 411 138, Kajian Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Terhadap Pengalihan Hak Milik atas Tanah sebagai akibat dari Pendalaman Gadai di Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato , dibawah Bimbingan **Hj.Mutia CH. Thalib SH. M.HUM** dan **Ismail Tomu SH.MH**

Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana kajian Hukum dan upaya Pemerintah Kecamatan tentang Penyelesaian Sengketa Terhadap Pengalihan Hak Milik atas Tanah sebagai akibat dari Pendalaman Gadai. Penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Normatif Empiris, sumber dari Penelitian ini melakukan Wawancara, Literatur Hukum dan perundang-undangan.

Skripsi ini membahas terjadinya pengalihan hak milik karena penggadai tidak melakukan kewajiban untuk melakukan penebusan jaminan, adapun faktor pengalihan hak milik atas tanah akibat dari pendalaman gadai atau tambah gadai terjadi kerena faktor penggadai tidak berupaya untuk menebus, faktor penggadai tidak ada komunikasi dengan penerima gadai, faktor penggadai tidak memiliki biaya untuk menebus karena tanah sawah yang penggadai miliki sudah digarap oleh penerima gadai, dan faktor penggadai hanya berpatokan pada usaha atau pada satu pekerjaan yakni bertani sawah.

Kata Kunci : **Pengalihan Hak Milik, Pendalaman Gadai**

## **ABSTRACT**

**Patma Karim**, Nim 2714 11 138, Legal study of dispute resolution on the transfer of property rights to land as a result of the deepening lien districts in Duhiadaa Pohuwato, under the guidance **Hja. Mutia CH. Thalib SH, M.Hum, Ismail Tomu, SH, MH.**

This research is to know how to study law and government efforts districts of dispute resolution on the transfer of property rights to land as a result of the deepening of the pawn. This study uses empirical normative research methods, the source of this study do interviews, literature, law and legislation.

This thesis discusses the transfer of property rights because pawner undertakes no obligation to redeem the guarantee, while the factor of the alienation of land as a result of the deepening of the pledge or add pawn occur because of pawner not seek to redeem, factors pawner cost nothing to make up for paddy soil which pawner have already worked by the recipient pawn, and pawner only factor relied on business or on a job that is farmed fields.

**Keyword :** Transfer of property, pawn Deepening.

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

“.... Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolong, sesungguhnya, allah SWT beserta orang – orang yang sabar”

**( Al-Baqarah : 153 )**

**“JANGAN BERHENTI BERUPAYA KETIKA MENEMUI KEGAGALAN  
KARENA KEGAGALAN ADALAH CARA ALLAH SWT MENGAJARI  
KITA TENTANG ARTI KESUNGGUHAN”**

**“TILADA DOA YANG LEBIH INDAH SELAIN DOA AGAR SKRIPSI INI CEPAT SELESAI”**

**“ saya datang, saya bimbingan, saya ujian, saya revisi, dan saya menang”**

**( PATMA KARIM )**

### **KUPERSEMBAHKAN SKRIPSI INI UNTUK :**

*Kedua Orang Tuaku Ayah ( Iki Karim ) Yang begitu hebat dan Ibu ( Warni Daud )  
yang selalu mendukung, mereka yang selalu senantiasa mendidik, menasehati,  
dan selalu berdo'a untuk keberhasilan studiku.*

*Ketiga saudaraku tersayang dan paling baik, Uyun Karim, Uyan Karim, dan Satma Karim  
Yang selalu memberikan semangat dan motivasi.*

*Untuk sahabat saya Wilanty Detuage yang selama ini bersama – sama dengan  
Saya, baik suka maupun Duka sahabat setia dan juga teman sesama berjuang  
dalam belajar*

*Khususnya buat pendamping hidup saya Hendriyanto Mahmud yang selalu hadir,  
serta telah banyak membantu saya dalam penyusunan skripsi ini.*

*Teristimewa Kepada Dosen pembimbing yang tidak bosan-bosannya membimbing saya  
dalam menyelesaikan skripsi dari awal hingga akhir Mutia cherawatyThalibSH,.Hum  
selaku pembimbing I dan Ismail Tomu SH,.MH selaku pembimbing II.*

**ALMAMATERKU TERCINTA  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
TEMPAT AKU MENIMBA ILMU  
2015**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil alamin, segala Puji bagi Allah S.W.T seru sekalian alam atas segala berkat Rahmat, Taufik, serta Hidayah-NYA sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan Judul **“Penyelesaian Sengketa Terhadap Pengalihan Hak Milik atas Tanah Sebagai Akibat dari Pendalaman Gadai di Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu Persyaratan Akademik dalam mengambil Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

Dalam penyusunan Skripsi ini, penulis banyak menemukan kesulitan, namun berkat ketekunan, kesabaran dan semangat peneliti serta memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Terutama kepada kedua orang tua dan ketiga saudaraku, juga kepada dosen pembimbing. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Muthia Cherawaty Thalib. SH.MH. selaku pembimbing 1 dan Bapak Ismail Tomu. SH.MH selaku pembimbing 2, yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Oleh karena itu dengan perlu kerendahan hati, penulis merasa perlu menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya serta ucapan termi kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Hi. Syamsu Qamar Badu, M.pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Mahaludin Baruadi, M.si selaku Wakil Rektor I
3. Bapak Edward Wolok, ST,.MT selaku Wakil Rektor II



4. Bapak Dr. Fence M. Wantu, SH.,MH selaku Wakil Rektor III
5. Bapak Prof. Dr. Hasanudin Fatsal, M.Hum selaku wakil Rektor IV
6. Bapak Rusdiyanto U. Puluhulawa, SH.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
7. Bapak Zamroni Abdussamad, SH.,MH selaku Wakil Dekan I
8. Ibu Lisnawaty Badu, SH.,MH selaku wakil Dekan II
9. Bapak Weny A. Dunga SH.,MH selaku Wakil Dekan III
10. Bapak Suwitno Y. Imran SH.,MH selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum
11. Bapak dan Ibu semua Dosen Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang mendidik dan memberi pengetahuan kepada peneliti selama menempuh pendidikan di Universitas Negeri Gorontalo.
12. Bapak Thasrief Haras SE.Ak selaku Camat di Kecamatan Duhiadaa yang telah banyak memberikan informasi untuk kelengkapan data skripsi
13. Bapak Ismail Hanafi selaku Kepala Desa Padengo yang banyak membantu dalam penyusunan skripsi
14. Ketiga Saudaraku Uyun I. Karim, Uyan I. Karim S.P dan Sitma Karim yang begitu baik, dan selalu memberikan kasih sayang, perhatian dan selalu memberikan motivasi untuk menyelesaikan studiku.
15. Seseorang yang sudah seperti kakak, dan pasangan hidup selamanya (Hendriyanto Mahmud) yang begitu sabar , selalu mengerti, selalu ada dalam keadaan susah maupun senang dan selalu membimbing dalam keadaan apapun.

16. Sahabat seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo (Wiwiy Detuage) yang dari pertama kali menginjak kaki di Universitas Negeri Gorontalo menjadi sahabat setia, teman sesama berjuang dalam berjuang dalam belajar, yang selalu membantu saat penulis mengalami kesulitan dalam kuliah, teman yang selalu memberi semangat. Semoga kita bisa selalu berbagi sampai kapanpun.
17. Teman-teman kelas F yang setiap hari bertemu untuk menjalankan aktifitas kuliah banyak memberikan dukungan dan semangat.
18. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu peneliti selama studi hingga selesai skripsi ini.

Penulis menyadari banyak kekurangan didalam penyusunan skripsi ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Semoga bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan oleh berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Maha Besar Illahi Robbidan semoga allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat, Taufik serta Hidayahnya kepada kita sekalian.

Penulis memohon maaf yang sebesar – besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Gorontalo, Oktober 2015  
Penulis

**PATMA KARIM**  
**Nim. 271 411 138**

## DAFTAR ISI

### SAMPUL SKRIPSI

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| LEMBAR PERSETUJUAN .....               | ii   |
| LEMBAR PENGESAHAN .....                | iii  |
| SURAT PERNYATAAN .....                 | iv   |
| ABSTRAK .....                          | v    |
| ABSTRACT .....                         | vi   |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....             | vii  |
| KATA PENGANTAR.....                    | viii |
| DAFTAR ISI.....                        | ix   |
| BAB I PENDAHULUAN.....                 | 1    |
| 1.1 Latar Belakang .....               | 1    |
| 1.2 Rumusan Masalah .....              | 5    |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....             | 5    |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....            | 6    |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....           | 7    |
| 2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah .....  | 7    |
| 2.2 Istilah dan Pengertian Gadai ..... | 7    |
| 2.3 Hak Gadai atas Tanah .....         | 9    |
| 2.4 Pengalihan Hak atas Tanah .....    | 9    |
| 2.5 Gadai Tanah .....                  | 12   |

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.6 Persamaan dan Perbedaan Gadai Menurut Hukum Adat dan<br>KUHPerdota .....        | 14        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                                              | <b>35</b> |
| 3.1 Lokasi Penelitian.....                                                          | 35        |
| 3.2 Jenis Penelitian.....                                                           | 35        |
| 3.3 Jenis dan Sumber Data .....                                                     | 35        |
| 3.4 Teknik Pengumpulan Data.....                                                    | 35        |
| 3.5 Populasi dan Sampel .....                                                       | 36        |
| 3.6 Analisis Data .....                                                             | 36        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>                                  | <b>37</b> |
| 4.1 Keadaan Ekonomi Masyarakat Kecamatan Duhiadaa .....                             | 37        |
| A. Sejarah Umum Lokasi Penelitian.....                                              | 37        |
| B. Hasil Penelitian .....                                                           | 40        |
| 4.2 Pembahasan .....                                                                | 41        |
| A. Pengalihan Hak Milik atas Tanah Akibat Dari Pendalaman Gadai ....                | 41        |
| B. Faktor yang Menjadi Kendala Pemerintah dalam Penyelesaian<br>Sengketa Gadai..... | 50        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>                                                           | <b>55</b> |
| 5.1 Kesimpulan.....                                                                 | 55        |
| 5.2 Saran.....                                                                      | 56        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                                          | <b>57</b> |
| <b>CURIKULUM VITAE</b>                                                              |           |