

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hubungan antara manusia dengan Tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat Manusia dimakamkan, tempat arwah leluhur.

Menurut Mr. B. Ter Haar Bzn. Mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi dalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik diluar maupun didalam dan hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan atas berlakunya keluar maka masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah, dan menolak lain-lain orang diluar masyarakat tersebut berbuat sedemikian itu, sebagai kesatuan juga bertanggung jawab terhadap orang-orang luaran masyarakat atas perbuatan dan pelanggaran dibumi masyarakat itu. Hak masyarakat atas tanah disebut “Hak hiasan komunaal, dan oleh Van Vollenhoven diberi nama “beschikkingsrecht” (hak pertuanan).¹

Sebagaimana kita telah maklum bahwa macam-macam hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil. Disamping itu ada hak-hak yang bersifat sementara yang segera akan dihapus ialah hak gadai.

¹ Mr.B.Ter Haar Bzn. Diindonesiakan oleh K. Ng. Soebekti Poesponoto, Asas-asas dan Hukum adat, Cet Ke-2, (Jakarta: Pradnya Pramita, 1999), hlm. 56-57.

Gadai tanah memiliki satu ciri di mana selama hak gadainya berlangsung maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah atau disebut dengan tambah gadai atau pendalaman gadai dalam pengertian yang sehari-hari digunakan oleh masyarakat Duhiadaa. Untuk melakukan perjanjian gadai ataupun tambah gadai menggunakan perjanjian tertulis karena dengan perjanjian tertulis maka kekuatan pembuktiannya lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan. Pada salah satu permasalahan yang terjadi ketika melakukan perjanjian tambah gadai pihak penerima gadai membuat perjanjian gadai dimana isi perjanjian tambah gadainya hanya ingin memperpanjang waktu gadai, yang seharusnya tidak serta merta diikuti dengan *jual laburu* (jual lepas) karena tambah gadai atau pendalaman gadai mempunyai konteks yang berbeda dari *jual laburu* (jual lepas) dan penerima gadai seharusnya dalam perjanjian tambah gadai atau pendalaman gadai harus memberikan jangka waktu dalam perjanjian tersebut kapan pemberi gadai dapat mengembalikan uang gadainya kepada penerima gadai tidak serta merta membuat perjanjian tambah gadai untuk *jual laburu* (jual lepas). Jual Lepas yang dikenal dalam Bahasa Gorontalo dalam istilah masyarakat Yakni *Mapilo tali Liyo*.

Gadai merupakan suatu yang diperoleh seseorang piutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang, atau oleh seorang lain atas namanya. Dan yang memberikan kekuasaan kepada yang berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dan pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang

tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Yang dimaksud dengan benda bergerak termasuk baik benda berwujud maupun tidak berwujud, misalnya surat-surat berharga atas tunjuk, yakni pembayaran dapat dilakukan kepada orang yang disebut dalam surat itu atau kepada orang yang ditunjuk oleh orang itu (untuk surat-surat berharga, apabila diadakan gadai masih diperlukan penyumbatan dalam surat itu bahwa haknya dialihkan kepada pemegang gadai) disamping diperlukan juga penyerahan surat-surat berharga.

Menurut R. Subekti, Gadai adalah Perjanjian yang menyebabkan bahwa tanahnya di serahkan untuk menerima tunai ke sejumlah uang, dengan permufakatan bahwa si penyerah akan berhak mengembalikan tanah itu ke dirinya sendiri dengan jalan membayar sejumlah uang yang sama maka perjanjian (transactie) dinamakan gadai tanah (Ground Verpanding).²

Pelaksanaan gadai tanah di masyarakat hingga saat ini masih tetap dilakukan dan diakui keberadaannya dan menjadi permasalahan. Seperti yang terjadi dikalangan masyarakat Desa Padengo Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato yang rata-rata penduduknya Desa Tersebut terhitung sebagai penggarap, sementara ada yang memiliki Tanah sawah tapi kurang mampu untuk membiayai kehidupan serta penghidupan, sehingga terjadi hutang piutang dan sebagai jaminan adalah tanah(sawah) apabila hutang tersebut tidak terlunasi maka ini yang mengakibatkan pengalihan hak milik atas tanah. Dalam penerapannya

² R. Subekti, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, (Jakarta: PT. intermassa), hal. 112 .

terkadang terjadi suatu permasalahan disebabkan pemahaman masyarakat mengenai gadai tanah yang merupakan gadai yang berlandaskan pada kekeluargaan dan kebersamaan serta tidak adanya kadaluarsa hak menebus dan tidak dapatnya penerima gadai untuk menuntut penebusan kepada pemberi gadai.

Terkait dengan hal tersebut Peneliti akan melakukan Penelitian di Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato.

Sebagaimana data yang diperoleh dari Keterangan Kepala Desa Tahun 2015 petani yang menggadaikan Tanah sawah dengan menjaminkan sertifikat sebanyak 10 Kepala Keluarga untuk membiayai tanaman padi sawah serta untuk pengembangan ekonomi dan telah menjadikan jaminan sawah karena hutang piutang di Bank BRI cabang Marisa. tapi ada 1 Kepala Keluarga yang telah menggadaikan tanah kepada pengusaha kaya dengan jumlah 48 Pantango (12 Ha) pada tahun 1995 dan sejak itu tanah tersebut telah di garap atau dikelola oleh penerima gadai sampai dengan tahun 2012, tapi pada tahun 2006 pemberi gadai telah meninggal dunia, maka penerima gadai akan melakukan pengalihan hak milik atas gadai tersebut dengan alasan bahwa pemberi gadai telah membuat perjanjian tertulis dalam kwitansi sudah berulang kali telah melakukan tambah gadai atau menambah uang gadai dan waktu gadai diperpanjang serta memiliki sertifikat atas Tanah. Setelah mendengar hal ini ahli waris telah mendatangi penerima gadai untuk tidak melakukan pengalihan hak milik. Tapi penerima gadai tidak setuju apa yang dikatakan oleh ahli waris malah penerima gadai melapor kepada pemerintah desa Padengo, agar kiranya pemerintah desa bisa menyelesaikan sengketa tersebut. Dan di tahun 2012 Pemerintah Desa Padengo

telah melakukan mediasi antara penerima gadai dan ahli waris, hasil mediasi tersebut antara kedua belah pihak melakukan perjanjian tertulis didepan Pemerintah Desa bahwa ahli waris akan menebus sawah tersebut dengan sejumlah Uang Rp. 26.150.000. dengan jumlah sawah yang digadaikan 45,66 pantango tapi dalam hal ini pihak kedua atau penerima Gadai menyatakan bahwa 21 pantango sudah terjual (sudah terhitung jual beli akibat dari pendalaman gadai). Setelah sengketa tersebut telah diselesaikan melalui upaya di mediasi oleh Pemerintah Desa, maka ahli waris tetap menelusuri sisa sawah tersebut yang sudah terhitung jual beli sampai sekarang masih dalam proses sengketa tersebut belum ada titik temu.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti Tentang judul “PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI AKIBAT DARI PENDALAMAN GADAI DI KECAMATAN DUHIADAA KABUPATEN POHUWATO”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Akibat Dari Pendalaman Gadai di Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato ?
2. Apakah Faktor-Faktor yang menjadi kendala Pemerintah Kecamatan Duhiadaa dalam menyelesaikan sengketa Tanah Gadai dari Pendalaman Gadai ?

1.3. Tujuan Penelitian

Agar penelitian ini dapat dicapai hasil seperti apa yang diharapkan dapat terlaksana dengan baik dan terarah. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Pelaksanaan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Akibat Dari Pendalaman Gadai di kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato.
2. Untuk Mengetahui dan menganalisis Faktor-faktor yang menjadi kendala pemerintah Kecamatan Duhiadaa Kabupaten Pohuwato. Dalam menyelesaikan sengketa Tanah Gadai.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi Masyarakat

Manfaat penelitian ini bagi masyarakat adalah diharapkan dapat dijadikan acuan apabila dikemudian hari terdapat kasus yang sama.

2. Manfaat bagi Pendidikan

Memberikan informasi guna menambah wawasan keilmuan khususnya keperdataan sehingga dapat dijadikan bahan masukan penelitian mendatang.