

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI GADAI TANAH PERTANIAN

A. Tinjauan Umum tentang Gadai

1. Pengertian Gadai

Pengertian gadai secara umum diatur dalam Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu :

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang bertumbuh maupun tidak bertumbuh yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang akan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.”

Pengertian gadai tersebut terkandung adanya beberapa unsur pokok, yaitu :

- a. Gadai lahir karena perjanjian penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditur pemegang gadai;
- b. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitur atau orang lain atas nama debitur;
- c. Barang yang menjadi obyek gadai hanya benda bergerak, baik bertumbuh maupun tidak bertumbuh;
- d. Kreditur pemegang gadai berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.

2. Pengertian Gadai Menurut Para Ahli

Adapun pengertian gadai menurut para ahli/Sarjana Hukum adalah sebagai berikut :

- a. Sudarsono mengemukakan bahwa gadai adalah Pinjam meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan dan apabila batas waktu tiba ternyata tidak ditebus maka barang tanggungan tersebut menjadi hak yang memberi pinjaman, Barang yang diserahkan kepada pemberi pinjaman uang sebagai tanggungan hutang.²⁹
- b. H. Sulaiman Rasjid mengemukakan bahwa gadai atau jaminan adalah suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.³⁰
- c. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak gadai adalah hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain (penjual gadai) yang mempunyai hutang padanya,selama utang tersebut belum dibayar lunas (ditebus) oleh penjual gadai, sehingga tanah tersebut akan tetap berada pada penguasaan pemegang gadai.³¹
- d. Urip Santoso memberikan pengertian bahwa hak gadai adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan melakukan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru

²⁹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. ke-V, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 135.

³⁰ H. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Cet.ke- 59, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2013, hlm. 309.

³¹ Urip Santoso, *Op. cit.*,hlm.135.

memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang.³²

- e. Abdul Ghafur Ansori memberikan pengertian gadai yaitu "Suatu hak yang diperoleh seseorang yang mempunyai utang atas suatu barang bergerak. Barang-barang bergerak tersebut diserahkan kepada orang yang berpiutang oleh orang yang mempunyai utang. seseorang yang berutang tersebut memberikan kekuasaan kepada orang yang berpiutang untuk menggunakan barang bergerak yang telah diserahkan Apabila pihak berhutang tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo". Menurut beliau gadai adalah suatu hak yang diperoleh oleh orang yang berhutang atas suatu benda bergerak yang diberikan oleh orang yang berturutan sebagai suatu jaminan dan barang tersebut bisa dijual jika orang berhutang tidak mampu melunasi utangnya pada saat jatuh tempo³³

3. Fungsi dan Tujuan Gadai

a. Fungsi Gadai

Fungsi gadai sebenarnya memberikan kepastian hukum yang jelas dengan adanya porsi lebih besar dengan menaikkan status jaminan dari tingkat minimal ke tingkat maksimal.³⁴

b. Tujuan Gadai

Tujuan gadai adalah menyerahkan barang jaminan yang dimiliki oleh pemberi gadai kepada penerima gadai dan jenis barang yang dijaminan adalah

³² Urip Santoso, *ibid.*, hlm. 135.

³³ Achmad Yusnedi, *Gadai Syariah*, Deepublish, Yogyakarta, 2015, hlm. 5.

³⁴ M. Sulaiman jajuli, *Op.Cit.*, hlm. 9.

berupa harta benda yang dapat di perjual belikan. Jadi pada dasarnya gadai bertujuan untuk melindungi penerima gadai untuk mendapatkan kembali pelunasan utang pada waktu yang telah ditentukan dengan adanya barang yang dijaminakan oleh pemberi gadai.

4. Sifat-Sifat Gadai

Garis besar sifat-sifat gadai adalah sebagai berikut :

- a. Bersifat memaksa, berkaitan dengan adanya penyerahan secara fisik benda gadai dari Debitur/Pemberi Gadai kepada Kreditur/Penerima Gadai;
- b. Dapat beralih atau dipindahkan, benda gadai dapat dialihkan atau dipindahkan oleh Penerima Gadai kepada Kreditur lain namun dengan persetujuan dari Pemberi Gadai;
- c. Bersifat individualiteit, sesuai Pasal 1160 KUH Perdata, bahwa benda gadai melekat secara utuh pada utangnya meskipun karena meninggalnya debitur atau kreditur diwariskan secara terbagi-bagi, namun hak gadai atas benda yang digadaikan tidak dapat hapus dengan begitu saja hingga seluruh utang telah dilunasi;
- d. Bersifat menyeluruh (*totaliteit*), berarti hak kebendaan atas gadai mengikuti segala ikutannya yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan benda terhadap mana hak kebendaan diberikan;
- e. Mengikuti bendanya (*Droit de suite*), pemegang hak gadai dilindungi hak kebendaannya, ke tangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik berhak untuk menuntut kembali dengan atau tanpa disertai ganti rugi;

- f. Bersifat mendahulu (*droit de preference*), bahwa Penerima Gadai mempunyai hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda gadai;
- g. Sebagai *Jura in re Aliena* (yang terbatas), gadai hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang. Gadai tidaklah memberikan hak kepada Pemegang Gadai/Penerima Gadai untuk memanfaatkan benda yang digadaikan, terlebih lagi mengalihkan atau memindahkan penguasaan atas benda yang digadaikan tanpa izin dari Pemberi gadai.
- h. Hak gadai bersifat *accessoir* artinya hak gadai hanya merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya, yang berupa perjanjian pinjam uang, sehingga boleh dikatakan bahwa seseorang akan mempunyai hak gadai apabila ia mempunyai piutang dan tidak mungkin seseorang dapat mempunyai hak gadai tanpa mempunyai piutang. Jadi hak gadai merupakan hak tambahan atau *accessoir*, yang adadan tidaknya bergantung dari ada dan tidaknya piutang yang merupakan perjanjian pokoknya, dengan demikian hak gadai akan dihapus jika perjanjian pokoknya hapus.
- i. Hak gadai tidak dapat dibagi-bagi Karena hak gadai tidak dapat dibagi-bagi, maka dengan dibayarkannya sebagian hutang tidak akan membebaskan sebagian dari benda gadai. Hak gadai tetap membebani hak gadai secara keseluruhan.

- j. Gadai bersifat jaminan utang artinya dari sifat ini ialah, dimana benda jaminan harus dikuasai dan disimpan oleh kreditor.³⁵

5. Syarat-Syarat Gadai

Terjadinya hak gadai harus memenuhi dua syarat mutlak, yaitu :

- a. Harus ada perjanjian pemberian gadai (perjanjian gadai) antara pemberi gadai (debitur sendiri atau pihak ketiga) dan pemegang gadai (kreditor). Mengenai bentuk hubungan hukum perjanjian gadai mana tidak ditentukan, apakah dibuat secara tertulis atautah cukup dengan lisan saja, hal itu akan diserahkan kepada para pihak. Apabila dilakukan secara tertulis, dapat dituangkan dalam akta notaris maupun cukup dengan akta di bawah tangan saja. Namun yang terpenting, bahwa perjanjian gadai itu dapat dibuktikan adanya. Ketentuan dalam Pasal 1151 KUHPerdato menyatakan, bahwa *persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan pembuktian persetujuan pokoknya*. Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1151 KUHPerdato tersebut, maka perjanjian gadai tidak dipersyaratkan dalam bentuk tertentu, dapat saja dibuat dengan mengikuti bentuk perjanjian pokoknya, yang umumnya perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit bank, pengakuan utang dengan gadai barang, jadi bisa tertulis atau secara lisan saja.

³⁵ Adzan Farik D, Perspektif Gadai Dalam Hukum Perdata
<http://studentactivity.binus.ac.id/himslaw/2019/10/perspektif-gadai-dalam-hukum-perdata/>, Di akses pada tanggal 19 maret 2020, pukul 22.03 wib.

- b. Adanya penyerahan kebendaan yang digadaikan tersebut dari tangan debitur pemberi gadai kepada tangan kreditor pemegang gadai. Dengan kata lain bahwa kebendaan gadainya harus berada di bawah penguasaan kreditor pemegang gadainya, sehingga perjanjian gadai yang tidak dilanjutkan dengan penyerahan kebendaan gadainya kepada kreditor pemegang gadai, yang kemudian berada dalam penguasaan kreditor pemegang gadai, maka hak gadainya diancam tidak sah atau hal itu bukan suatu gadai, dengan konsekuensi tidak melahirkan hak gadai.³⁶

Syarat-syarat dalam pemberian gadai adalah :

a. Syarat Objektif

Syarat objektif sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam :

- 1) Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian.

Ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata menyatakan bahwa "hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian." Pada dasarnya hanya menegaskan kembali bahwa yang masuk dalam rumusan perjanjian ini, yang dapat menjadi kewajiban dalam perikatan adalah kebendaan yang masuk dalam lapangan harta kekayaan. Jadi kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang berada di luar lapangan harta kekayaan (yang terutama diatur dalam Buku II KUHPerdata tentang kebendaan) tidaklah dapat menjadi pokok perjanjian, karena kebendaan tersebut tidak termasuk dalam

³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 270.

rumusan kebendaan menurut pasal Pasal 1131 KUHPerdato, sehingga tidak dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan perikatan orang perorangan tersebut.

- 2) Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuta oleh para pihak.

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga pasal 1337 KUHPerdato. KUHPerdato tidak memberikan pengertian atau defenisi dari “sebab” yang di maksud dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Hanya saja dalam Pasal 1335 KUHPerdato, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah :

- a) Bukan tanpa sebab;
- b) Bukan sebab yang palsu;
- c) Bukan sebab yang terlarang.

b. Syarat Subjektif

Syarat-syarat subjektif gadai sebagai suatu bentuk perjanjian, maka pemberian gadai harus memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian. Sebagaimana dapat dilihat dari rumusan Pasal 1320 KUHPerdato, syarat subjektif sahnya perjanjian dapat dibedakan kedalam dua hal pokok, yaitu :

- 1) Adanya Kesepakatan dari Mereka yang Mengikatkan Diri.

Kesepakatan untuk memberikan gadai artinya Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk di laksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaan, dan mengenai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah di sepakati tersebut. Sebelum kesepakatan tercapai diantara pihak,

maka pada umumnya diantara para pihak akan terlebih dahulu dilakukan pembicaraan atau yang umumnya dinamakan dengan negosiasi. Dalam negosiasi tersebut, salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai hal-hal yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut di kenal dengan nama "penawaran".

Penawaran itu berisikan kehendak dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh kesepakatan dari lawan pihaknya tersebut, yang nantinya akan berwujud sebagai perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran selanjutnya harus menentukan apakah ia akan menerima penawaran yang disampaikan oleh pihak yang melakukan penawaran tersebut. Dalam hal pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran, menerima penawaran yang diberikan, maka tercapailah kesepakatan tersebut. Sedangkan jika pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui penawaran yang disampaikan tersebut, maka ia dapat mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi, atau yang sesuai dengan kehendaknya, yang dapat dilaksanakan, dipenuhi atau diterima olehnya. Dalam hal yang demikian maka kesepakatan belum tercapai. Keadaan tawar menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan yang paling akhir dari

serangkaian penawaran atau bahkan tawarmenawar yang disampaikan dan dimajukan oleh para pihak secara bertimbal balik adalah saat tercapainya kesepakatan.

2) Adanya Kecakapan dari Para Pihak untuk Membuat Perikatan.

Kecakapan untuk memberikan gadai. Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subjektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah diantara para pihak. Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kedua hal tersebut secara prinsipil berbeda, namun dalam membahas masalah kecakapan bertindak yang melahirkan suatu perjanjian yang sah, maka masalah kewenangan untuk bertindak juga tidak dapat dilupakan. Jika masalah kecakapan untuk bertindak berkaitan dengan masalah kemampuan dari orang perorangan yang melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum (yang pada umumnya dilihat dari sisi kedewasaan), masalah kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang perorangan tersebut yang bertindak atau berbuat dalam hukum. Dapat saja seorang yang cakap bertindak dalam hukum tetapi ternyata tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Sebaliknya seorang yang dianggap berwenang untuk bertindak melakukan suatu perbuatan hukum, ternyata, karena suatu hal dapat menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum.³⁷

6. Objek dan Subjek Gadai

a. Objek Gadai

Objek gadai adalah :

³⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Jakarta, Prenada Media, 2007, hlm. 154.

- 1) Benda yang bergerak bertubuh (misalnya : arloji, perhiasan emas, motor, televisi dan lain-lain).
- 2) Benda yang bergerak yang tidak bertubuh yang dimaksud ialah berbagai hak untuk mendapatkan pembayaran uang, berupa :
 - a) Surat piutang *aan toonder* (kepada si pembawa),
 - b) Surat piutang *aan order* (atas petunjuk),
 - c) Surat piutang *op naam* (atas nama).

Benda yang menjadi barang gadai ialah nilainya sebagai barang jaminan, maka dapatlah dimengerti bahwa benda-benda tidak bertubuh ini juga dapat digadaikan.

Seorang kreditur tentu menghendaki bahwa nilai dari pada benda yang digadai lebih tinggi dari pada jumlah utang debitur. Dalam dunia perdagangan dan perbankan di luar negeri, sekarang sudah jauh lebih banyak benda-benda tidak bertubuh yang digadaikan (*obligasi* dan saham-saham). Sedangkan benda-benda bergerak yang bertubuh (arloji, cincin, gelang dan sebagainya) digadaikan oleh perseorangan di "rumah gadai".

Barang bergerak yang menjadi objek gadai adalah barang bergerak bertubuh maupun tidak bertubuh. Namun, gadai atas benda benda bergerak yang tak bertubuh (kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa) harus diberitahukan kepada orang yang harus menerima pelaksanaan hak yang digadaikan itu (pemilik barang). Dalam kondisi ini, orang itu dapat meminta bukti tertulis tentang pemberitahuan tersebut serta tentang izin si pemberi gadai, Pasal 1153 KUHPerdara.

Barang yang digadaikan tidak dapat dibagi-bagi, sekalipun utangnya dapat dibagi-bagi diantara para waris si berutang ataupun para warisnya si berpiutang. Demikian juga sebaliknya, debitor yang telah membayar sebagian utangnya belum dapat menuntut pengembalian bagiannya dalam barang gadai selama utangnya belum dibayar lunas secara keseluruhan. Sebaliknya, seorang ahli waris si berpiutang yang telah menerima bagian dalam piutangnya tidak diperkenankan mengembalikan barang gadainya bagi kerugian para kawan waris yang belum di bayar.

Gadai dibuat maka barang objek gadai harus diserahkan ke dalam kekuasaan pihak kreditor. Ketentuan ini berlaku mutlak. Artinya, jika pengalihan kekuasaan barang objek gadai tidak dilakukan, maka perjanjian gadai tersebut menjadi tidak sah dan karenanya akan batal demi hukum (*null and void*). Untuk meletakkan hak gadai atas surat-surat tunjuk akan diperlukan endossemennya beserta penyerahan suratnya. Hak gadai atas bendabenda bergerak yang tak bertubuh (kecuali surat-surat tunjuk atau surat bawa) diletakkan dengan pemberitahuan perihal penggadaianya kepada orang yang harus menerima pelaksanaan hak yang digadaikan itu.

b. Subjek Gadai

Subjek hukum dalam gadai adalah pihak yang ikut serta dalam membuat/mengadakan suatu perjanjian gadai. Pihak mana terdiri atas 2 (dua) pihak yaitu :

- 1) Pihak yang memberikan jaminan gadai, dinamakan pemberi gadai (*pandgever*).
- 2) Pihak yang menerima jaminan gadai, dinamakan penerima gadai (*pandnemer*).

Berhubung kebendaan jaminannya berada dalam tangan atau penguasaan kreditor atau pemberi jaminan, maka penerima gadai dinamakan juga pemegang gadai. Namun atas kesepakatan bersama antara debitur dan kreditor, barang-barang yang digadaikan berada atau diserahkan kepada pihak ketiga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUHPerdara, maka pihak ketiga tersebut dinamakan pula sebagai pihak ketiga pemegang gadai.³⁸

Pasal 1156 berbicara tentang siberhutang atau paemberi gadai, yang berarti bahwa orang dapat menggadaikan barangnya untuk menjamin hutang orang lain, atau dibalik, orang dapat mempunyai hutang dengan jaminan gadai barangnya orang lain. Kalau debitur sendiri yang memberikan jaminan, maka ia disebut debitur pemberi gadai, sedangkan kalau benda jaminan adalah milik dan diberikan oleh pihak ketiga, maka disana ada pihak ketiga pemberi gadai. Perlu dibedakan antara pihak ketiga yang memberikan gadai atas nama debitur (Pasal 1150) dalam hal demikian pemberi gadainya tetap debitur sendiri dan dalam hal pihak ketiga memberika jaminan gadai atas namanya sendiri, dalam hal mana ada pihak ketiga pemberi gadai (Pasal 1154, 1156 B.W). adanya pihak ketiga sebagai pemberi gadai dapat juga muncul karena adanya pembelian benda gadai oleh pihak ketiga. Pihak ketiga yang memberikan jaminan disebut pihak ketiga pemberi gadai. Ia termasuk orang yang, untuk orang lain, bertanggungjawab (mempunyai hatfung) atas suatu barang (orang lain) tetapi tanggung jawabnya hanya terbatas sebesar benda gadai yang ia berikan, sedang untuk selebihnya menjadi tanggungan debitur sendiri. Pihak ketiga pemberi gadai tidak mempunyai hutang/schuld, karenanya ia

³⁸ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm. 266

bukan debitur, kreditur tak mempunyai hak tagih kepadanya, tetapi ia mempunyai tanggung jawab yuridis dengan benda gadainya (hatfung).³⁹

7. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pemberian Gadai

A. Hak Pemberi Gadai

- 1) Berhak untuk menuntut apabila barang gadai itu telah hilang atau mundur sebagai akibat dari kelalaian pemegang gadai;
- 2) Berhak mendapat pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang gadai akan dijual;
- 3) Berhak mendapat kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan utangnya;
- 4) Berhak mendapat kembali barang yang digadaikan apabila utangnya telah dibayar lunas.

B. Kewajiban Pemberi Gadai

- 1) Berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dipertanggungkan sampai pada waktu hutang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga;
- 2) Bertanggung jawab atas pelunasan utangnya, terutama dalam hal penjualan barang yang digadaikan;
- 3) Berkewajiban memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang gadai untuk menyelamatkan barang digadaikan;

³⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Cet.ke- I; Bandung, Citra Aditya Bakti 1991, hlm. 98.

- 4) Apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika pemegang gadai menggadaikan lagi barang yang di gadaikan tersebut.

C. Hak Pemegang Gadai

- 1) Menahan benda yang digadaikan (hak retentie) selama debitur/pemberi gadai belum melunasi utang pokok maupun bunga dan biaya-biaya utang lainnya;
- 2) Mengambil pelunasan dari hasil pendapatan penjualan kebendaan yang digadaikan, penjualannya mana baik dilakukan atas dasar parate eksekusi maupun putusan pengadilan;
- 3) Mendapatkan penggantian seluruh biaya perawatan barang yang digadaikan guna keselamatan barang gadainya;
- 4) Jika piutang yang digadaikan menghasilkan bunga, maka kreditor pemegang gadai berhak atas bunga benda gadai tersebut dengan memperhitungkannya dengan bunga utang yang seharusnya dibayarkan kepadanya atau kalau piutangnya tidak dibebani dengan bunga, maka bunga benda gadai yang diterima kreditor pemegang gadai dikurangkan dari pokok utang.

D. Kewajiban Pemegang Gadai

- 1) Bertanggung jawab atas hilang atau berkurangnya nilai barang yang digadaikan yang diakibatkan oleh karena kelalaian pemegang gadainya;
- 2) Berkewajiban memberitahukan kepada debitur pemberi gadai, apabila ia bermaksud hendak menjual barang yang digadaikan kepada debitur

- pemberi gadai dengan melalui sarana pos, telekomunikasi, atau sarana komunikasi lainnya;
- 3) Berkewajiban untuk mengembalikan barang yang digadaikan setelah utang pokok beserta dengan bunga dan biaya-biaya lainnya telah dilunasi oleh debitur pemberi gadai;
 - 4) Pemegang dilarang untuk menikmati barang yang digadaikan dan pemberi gadai berhak untuk menuntut pengembalian barang yang digadaikan dari tangan pemegang gadai bila pemegang gadai menyalahgunakan barang yang digadaikan;
 - 5) Berkewajiban memberikan peringatan (somasi) kepada debitur pemberi gadai telah lalai memenuhi kewajiban membayar pelunasan piutangnya;
 - 6) Berkewajiban menyerahkan daftar perhitungan hasil penjualan barang gadai dan sesudahnya kreditor pemegang gadai dapat mengambil bagian jumlah yang merupakan bagian dari pelunasan piutangnya.⁴⁰

8. Hapusnya Gadai

Berkenaan dengan sebab-sebab berakhirnya atau hapusnya jaminan gadai, KUHPerdara tidak mengatur secara khusus. Namun demikian, berdasarkan pasal-pasal KUHPerdara yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan gadai dapat diketahui hal yang menjadi dasar bagi hapus atau berakhirnya jamina hak gadai tersebut, yaitu :

⁴⁰ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm. 276

- a. Hapusnya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluan yang dijamin dengan gadai, yang di karenakan pelunasan utang, perjumpaan utang (kompensasi), pembaruan utang (novasi), atau pembebasan utang;
- b. Lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang hak gadai, di karenakan terlepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang gadai, dilepaskannya benda gadai secara sukarela oleh pemegangnya, atau hapusnya benda yang digadaikan;
- c. Terjadinya percampuran, dimana pemegang gadai sekaligus juga menjadi pemilik barang yang digadaikan;
- d. Terjadinya penyalahgunaan barang gadai oleh kreditor pemegang gadai.
- e. Karena musnahnya barang gadai;
- f. Apabila barang gadai keluar dari kekuasaan si penerima gadai;
- g. Karena kreditur telah mempergunakan "*verbaalsrecht*"-nya.⁴¹

B. Tinjauan Umum Tentang Gadai Tanah

1. Tinjauan Tentang Tanah

a. Tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. tanah dalam kehidupan manusia sangat penting oleh karena sebagian suatu harta yang

⁴¹ Henri, " Pengertian,cara terjadinya dan hapusnya hak gadai"
<https://butew.com/2019/03/21/pengertiancara-terjadinya-dan-hapusnya-hak-gadai/> Di akses pada tanggal 21 Maret 2020 pukul 22.32 Wib

mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah, tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan.⁴² Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud adalah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴³ Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum.

⁴² Muhamad Ilham Arisaputra, *loc.cit.*

⁴³ Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 9.

Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accessie* atau "asas perlekatan". Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 500-571).⁴⁴

b. Tanah Pertanian

Tanah pertanian merupakan semua tanah perkebunan/pesawahan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak, Konsep yang sering dijumpai bahwa tanah pertanian hanya sebatas tanah perkebunan saja padahal, tambak, ladang untuk penggembalaan, dan hutan juga dapat dikategorikan sebagai tanah pertanian. pendapat Boedi Harsono, yang menyebutkan bahwa tanah pertanian merupakan tanah yang menjadi hak orang, selain tanah perumahan dan perusahaan. Bila di atas sebidang tanah tersebut berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan luas bagian yang dianggap halaman rumah dan luas tanah yang merupakan tanah pertanian.

⁴⁴ Supriadi, *op.cit.*, 2018, Hlm.3.

Berpijak pada pengertian tersebut dapat di simpulkan bahwa tanah pertanian merupakan semua tanah perkebunan/pesawahan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang terdapat yang dapat dihaki seperti hak gadai tanah pertanian, hak usaha bagi hasil tanah pertanian serta hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian, oleh seseorang ataupun badan hukum.

2. Tinjauan Tentang Gadai Tanah

a. Pengertian Gadai Tanah

Boedi Harsono berpendapat bahwa gadai tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. pengembalian uang gadai, atau yang lajim disebut penebusan, tergantung kepada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan, sedangkan menurut Urip Santoso gadai tanah adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus di ikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama.⁴⁵

⁴⁵ Urip Santoso, *op.cit.*, hlm 135.

b. Para Pihak Dalam Gadai Tanah

Gadai tanah terdapat dua (2) pihak, yaitu pihak pemilik tanah pertanian disebut pemberi gadai dan pihak yang menyerahkan uang kepada pemberi gadai disebut penerima (pemegang) gadai. Pada umumnya, pemberi gadai berasal dari golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, sebaliknya penerima (pemegang) gadai berasal dari golongan masyarakat yang mampu (kaya).⁴⁶

c. Terjadinya Gadai Tanah

Gadai tanah pertanian bagi masyarakat Indonesia khususnya petani bukanlah hal yang baru. Semula lembaga ini diatur/tunduk pada Hukum Adat tentang tanah dan pada umumnya dibuat tidak tertulis. Kenyataan ini selaras dengan sistem dan cara berpikir Hukum Adat yang sifatnya sangat sederhana. Gadai tanah dalam Hukum Adat harus dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kepala Adat selaku kepala masyarakat Hukum Adat mempunyai wewenang untuk menentukan dan mengatur perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang terjadi dalam lingkungan wilayah kekuasaannya. Dalam praktiknya, gadai tanah pada umumnya dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa/kepala adat. Gadai tanah hanya dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak yang memberikan uang gadai, dan dilakukan tidak tertulis.⁴⁷

d. Perbedaan Gadai Tanah secara Hukum Adat dengan Gadai dalam Hukum Perdata Barat.

Gadai tanah merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan. Objek gadai tanah adalah

⁴⁶ Urip Santoso, *ibid*, hlm.136

⁴⁷Urip Santoso, *ibid*,hlm.136.

tanah, sedangkan objek perjanjian pinjam meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan utang adalah uang. Gadai tanah menurut Hukum Adat merupakan perjanjian pokok yang berdiri sendiri, yang dapat disamakan dengan jual lepas (*adol plas*) atau jual tahunan (*adol tahunan*). Jadi, tidak merupakan perjanjian tambahan sebagaimana halnya gadai dalam pengertian Hukum Perdata Barat. Perbedaan antara gadai tanah dengan gadai menurut Hukum Perdata Barat adalah pada gadai tanah terdapat satu perbuatan hukum yang berupa perjanjian penggarapan tanah pertanian oleh orang yang memberikan uang gadai, sedangkan gadai menurut Hukum Perdata Barat terdapat dua perbuatan hukum yang berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebagai perjanjian pokok dan penyerahan benda bergerak sebagai jaminan, sebagai perjanjian ikutan.⁴⁸

e. Jangka Waktu Gadai tanah

Jangka waktu gadai tanah dalam praktiknya dibagi menjadi dua, yaitu :

1) Gadai Tanah yang Lamanya Tidak ditentukan.

Gadai tanah tidak ditentukan lamanya, maka pemilik tanah pertanian tidak boleh melakukan penebusan sewaktu-waktu, misalnya sekarang digadai, satu atau dua bulan kemudian ditebus. Penebusan baru dapat dilakukan apabila pemegang gadai minimal telah melakukan satu kali masa panen. Hal ini disebabkan karena gadai tanah merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam meminjam uang.

2) Gadai Tanah yang Lamanya ditentukan.

⁴⁸Urip Santoso, *ibid*, hlm.136.

Gadai tanah ini, pemilik tanah baru dapat menebus tanahnya kalau jangka waktu yang diperjanjikan dalam gadai tanah berakhir. Kalau jangka waktu tersebut sudah berakhir dan pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, maka tidak dapat dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi sehingga pemegang gadai tanah yang digadaikan tersebut. Apabila dalam batas waktu yang telah ditentukan, pemilik tanah tidak dapat menebusnya, maka pemegang gadai tidak dapat memaksa pemilik tanah untuk menebus tanahnya dan kalau pemegang gadai tetap memaksa menjual lelang tanah yang digadaikan tersebut, maka pemilik tanah dapat menggugat pemegang gadai kecuali pemilik tanah dapat mengizinkan menjual tanah yang digadaikan.⁴⁹

f. Ciri-ciri Gadai Tanah

Boedi Harsono berpendapat tentang ciri-ciri gadai tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Gadai tanah jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan hapus. Gadai tanah berakhir jika dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan. Penebusan kembali tanah yang digadaikan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemiliknya, artinya ia tidak dapat dipaksa untuk menebusnya. Hak untuk menebus itu tidak hilang karena lampaunya waktu ataupun meninggalnya si pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia hak untuk menebus beralih kepada ahli warisnya.

⁴⁹Urip Santoso, *ibid*, hlm.137.

- 2) Gadai tanah tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai. Jika pemegang gadai meninggal dunia, maka hak tersebut berpindah kepada ahli warisnya.
- 3) Gadai tanah dapat dibebani dengan hak-hak tanah yang lain. Pemegang gadai berwenang untuk menyewakan atau membagihasilkan tanahnya kepada pihak lain.
- 4) Gadai tanah dengan persetujuan pemilik tanahnya dapat “dialihkan” kepada pihak ketiga, dalam arti bahwa hubungan gadai yang semula menjadi putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara pemilik dan pihak ketiga itu (memindahkan gadai atau *doorverpanden*).
- 5) Gadai tanah tidak menjadi hapus jika hak atas tanahnya dialihkan kepada pihak lain.
- 6) Selama gadai tanahnya berlangsung maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah (mendalami gadai).
- 7) Sebagai lembaga, hak gadai (gadai tanah) pada waktunya akan dihapus.⁵⁰

g. Hapusnya Gadai Tanah Tanah Pertanian

Penyebab hapusnya gadai tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Telah dilakukan penebusan oleh pemilik tanah (pemberi gadai)
- 2) Hak gadai sudah berlangsung 7 tahun atau lebih.
- 3) Adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa pemegang gadai menjadi pemilik atas tanah yang digadaikan kerana pemilik tanah tidak

⁵⁰ Urip Santoso, *ibid*, hlm.137.

dapat menebus dalam jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam gadai tanah.

- 4) Tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Tanahnya musnah.⁵¹

3. Pengaturan Gadai Tanah Menurut Hukum Adat

Gadai tanah menurut hukum adat antara adat yang satu dengan yang lainnya tentu berbeda, hal ini terjadi karena kebiasaan masyarakat adat yang satu dengan lainnya berbeda-beda, misalnya di Jawa Barat di kenal dengan istilah "*Adol Sande*" di Minangkabau di sebut "*Menggadai*" di gorontalo di sebut "*Monohuloo*" dan di sulawesi selatan orang menyebutnya "*Batu Ta'gala*", gadai terjadi di seluruh tanah air, walaupun dengan pola yang berbeda. di aceh dalam akta di cantumkan formula izab kabul, di batak dilakukan dengan transaksi *nasi ngebul*, di minangkabau si pembeli gadai harus mengirimkan nasi setiap tahun, yang disebut pitungguh gadai. Ijab kabul, nasi ngebul, atau pitungguh gadai adalah bentuk pengakuan hak atas tanah (si penjual gadai atau pemilik tanah) oleh pembeli gadai.⁵² gadai adalah lembaga yang telah lama hidup dalam masyarakat indonesia. seperi yang dikemukakan oleh Ter Haar BZN, bahwa pengertian gadai tanah dalam pengertian hukum adat yaitu :

"Gadai tanah sawah adalah perjanjian yang menyebabkan bahwa tanahnya di serahkan untuk menerima tunai sejumlah uang dengan pemufakatan bahwa si penyerah akan berhak mengembalikan tanah itu ke dirinya sendiri dengan jalan membayarkan sejumlah uang yang sama"

⁵¹ Urip Santoso, *ibid*, hlm.142.

⁵² St. Laksanto Utomo, *Op.Cit.*, hlm,40.

Definisi tersebut diatas bahwa selama uang gadai belum di lunasi maka tanah yang digadaikan tetap dalam penguasaan si pemegang gadai dan selama itu hasil tanah seluruhnya mejnjadi hak si pemegang gadai.⁵³

Ciri-ciri Hak Gadai (Gadai Tanah) hak gadai (gadai tanah) menurut Hukum Adat mengandung ciri ciri sebagai berikut:

- a. Hak menebus tidak mungkin kedaluarsa.
- b. pemegang gadai selalu berhak untuk mengulanggadaikan tanahnya.
- c. pemegang gadai tidak boleh menuntut supaya tanahnya segera di tebus.
- d. tanah yang di gadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi milik pemegang gadai.⁵⁴

Sistem hukum adat yang masih berlaku dan masih banyak dipraktekkan di pedesaan, tanah pun dapat di gadaikan disamping barang bergerak ini disebut dengan gadai tanah. Dalam gadai tanah, objek gadai harus dialihkan kekuasaannya kepada kreditor. Dalam konteks ini, pihak kreditor dapat memungut hasil atas tanah tersebut. Bahkan dalam sistem gadai tanah menurut hukum adat, hasil yang dipungut dari tanah tersebut merupakan prestasi atau imbalan jasa bagi kreditor, karena gadai tanah pada umumnya tidak berbunga seperti bunga bank. ketentuan gadai tanah adat yang lain adalah:

a. Uang Gadai Tanah

Pengertian uang gadai dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 dan penjelasannya dalam kenyataannya tidak hanya berupa uang, tetapi juga

⁵³ Ray Pratma Siadari, "Pengertian Gadai Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-undang Pokok Agraria", <https://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-gadai-tanah-menurut-hukum.html> Di akses pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 23.12 Wib

⁵⁴ Urip Santoso, *op cit*, hlm, 137.

benda ataupun jasa, yang dapat dinilai dengan uang.⁵⁵ sesuai dengan pengertian uang gadai di atas dapat diartikan bahwa uang gadai tidak hanya berbentuk uang saja akan tetapi juga bisa berbentuk seperti halnya perhiasan.

Seiring perkembangan zaman, nilai uang gadai akan mengalami perubahan, begitu juga dengan uang gadai pertanian dimana uang gadai semakin tahun akan semakin turun. Jika uang gadai jika uang gadai dalam bentuk emas, maka besarnya uang tebusan didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 Mei 1955 Nomor 26k/sip/1955, yang menetapkan bahwa pantas dan sesuai dengan rasa keadilan, apa masing-masing Memikul separuh dari resiko kemungkinan perubahan Nilai harga uang Rupiah, yang diukur pada waktu menggadaikan dan Waktu menebus tanah itu. Untuk uang gadai yang berbentuk emas, ada kenaikan dan penurunan harga emas per 1 gramnya pada waktu menggadaikan dan pada waktu menebus tanah selisihnya ditanggung bersama oleh pemilik tanah (pemberi gadai) dan penerima gadai.⁵⁶

b. Jangka Waktu Gadai Tanah

Jangka waktu gadai tanah akan terus berlangsung, apabila dalam perjanjian gadai tanah pertanian tidak dijanjikan apa-apa dan tidak ditentukan kapan untuk menebus itu terserah pada kemampuan pemberi gadai. Dan Penerima gadai tidak boleh memaksakan kehendaknya kepada pemberi gadai untuk menebus tanah gadainya.⁵⁷ Jika Pemberi gadai meninggal dunia, maka ahli

⁵⁵ Urip Santoso, *ibid*, hlm.141.

⁵⁶ Urip Santoso, *ibid*, hlm.141.

⁵⁷ St. Laksanto Utomo, *op.cit.*, hlm.41.

warisnya berhak untuk melakukan penebusan. Karena penebusan itu tergantung pada kemampuan dan kemampuan pemilik tanahnya.

Tanah gadai tidak boleh ditebus sebelum pemegang gadai belum mendapatkan hasil panen sekurang-kurangnya satu kali panen. Hal ini di sebabkan karena hak gadai(Gadai Tanah) merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam meminjam.⁵⁸ artinya ketika melakukan penebus kembali tanah gadai harus pada waktu tanah itu tidak ada tanamannya, jika terjadi penebusan sebelum tanaman itu dipanen, pemegang gadai berhak untuk mengambil panennya dulu, sebab dalam hal ini berlaku anggapan bahwa yang menanam itu adalah yang berhak atas hasil tanamannya.

Penjelasan di atas dapat dikatakan bahwa hukum adat untuk gadai tanah pertanian jangka waktu tidak tentu dapat berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun, hal ini karena dalam hukum adat tidak mengenal kadaluarsa.

c. Berakhirnya gadai tanah adat

Gadai tanah adat berakhir ketika pihak pemberi gadai menebus gadai tanah tersebut selama gadai tanah pertanian tidak ditebus maka gadai tanah pertanian tetap berada dalam kekuasaan pihak penerima gadai dan hasil panen dari tanah yang digadaikan berada dikuasai oleh penerima, meskipun gadai tanah tersebut berlangsung melebihi dari tujuh tahun.⁵⁹

⁵⁸ Urip Santoso, *op.cit.*, ,hlm.,137

⁵⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. Ke-6, Kencana , Jakarta, 2010, hlm. 134.

4. Pengaturan Gadai Tanah Menurut Hukum Nasional

Dasar hukum gadai tanah pertanian sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur oleh hukum adat, yang sebenarnya Undang-Undang Pokok Agraria juga mengambil dari nilai-nilai hukum adat yang berlaku. Begitu pula dengan gadai tanah pertanian, yang mana praktek gadai tanah pertanian sudah berkembang di Indonesia.

Aturan gadai tanah pertanian secara khusus diatur dalam Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 dalam Pasal 7 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) yang menjelaskan tentang jangka waktu dan penghitungan gadai tanah pertanian adalah:

(1) Barang siapa 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 di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

(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 di panen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus :

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

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen.

(3) Ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya peraturan ini.⁶⁰

Ketentuan dalam Pasal 7 UU No 56 Prp Tahun 1960 ini merupakan peraturan yang represif. Dalam artian, tidak ada alasan bagi pemegang gadai untuk tidak mengembalikan tanah kepada pemiliknya, dengan suatu alasan yang di buat buat, apalagi gadainya telah lebih berlangsung dari 7 tahun. Hal ini sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 6 maret 1971 No. 180/k/sip/1970, Dinyatakan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undnag No. 56 Prp 1960 bersifat memaksa dan tidak dapat dilunakan karena telah di perjanjikan oleh kedua belah pihak, karena hal itu sangat bertentangan dengan prinsip lembaga gadai.⁶¹ Memperhatikan Putusan Mahkamah Agung tersebut, dapat di pahami bahwa persoalan gadai merupakan persoalan kemasyarakatan. sebab praktik gadai tanah ini merupakan perbuatan yang merugikan orang banyak dan dapat dikategorikan tindakan tidak manusiawi.⁶²

5. Pedoman Penyelesaian sengketa gadai Gadai

Rangka menantisipasi timbulnya sengketa gadai di kemudian hari, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agrarian No.20 tahun

⁶⁰ Boedi Harsono, *loc.cit.*

⁶¹ Supriadi, *op.cit.*, hlm, 216.

⁶² Supriadi, *ibid*, hlm,217.

1963 tentang Penyelesaian Masalah Gadai. dalam Pasal 2 Kepmen Pertanian dan Agraria ini dinyatakan bahwa:

"Jika sebelum gadai berakhir, uang gadainya ditambah, baik dalam bentuk uang ataupun lainnya dan penambahan itu dilakukan secara tertulis dengan melalui cara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut diadakan, maka setelah dilakukannya penambahan itu timbulah gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula(ayat(1))."

Konsekuensi logis dari adanya penambahan uang terhadap uang gadai, secara otomatis waktu pelaksanaan gadai seketika itu juga bertambah seiring dengan terjadinya penambahan uang gadai, dan apabila penambahan gadai tidak dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), maka tidak menimbulkan gadai baru.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 2 Kepmen Pertanian dan Agraria tahun 1963 di atas, maka bagaimana kalau timbul masalah yaitu pemegang gadai dengan seizin penggadai memindahkan gadainya kepada orang lain (pihak ketiga). Dalam pasal 3 Kepmen Pertanian dan Agraria ini dinyatakan bahwa:

"jika dengan seizin penggadai, pemegang gadai memindahkan gadainya kepada orang lain, sehingga untuk selanjutnya hubungan gadai itu berlangsung antara penggadai dan orang yang menerima gadai itu maka sejak pemindahan gadai itu dilakukan timbullah gadai baru (ayat (1)). Jangka waktu gadai sebagai mana di atur dalam Pasal 7 UU Prp No. 56 Tahun 1960, Maka waktu gadai berlaku sejak pemindahan itu (ayat (2))."

Masalah di atas menyangkut pemindahan gadai oleh pemegang gadai kepada orang lain atas izin penggadai, maka bagaimanakah kalau pemindahan gadai tidak seizin penggadai. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Kepmen Pertanian dan Agraria yang menyatakan :

"Penyerahan tanah atau tanaman yang digadaikan, oleh pemegang gadai kepada orang lain yang tidak memenuhi syarat seperti yang dimaksudkan dalam ayat (1) Pasal ini, sungguhpun mungkin menimbulkan hubungan gadai antara pemegang gadai dengan orang tersebut, tidak mengubah hubungan gadai yang pertamanya antara penggadai dan pemegang gadai. Dengan demikian, pemegang gadai tetap berkewajiban untuk atas permintaan penggadai, menyerahkan tanah atau tanaman yang bersangkutan kepadanya, menurut ketentuan dalam Pasal 7 UU Prp No. 56 Tahun 1960."

Berangkat dari ketentuan Pasal 3 Kepmen Pertanian dan Agraria di atas, bagaimana mengatasi apabila timbul sengketa antara penggadai dengan pemegang gadai. Dalam ketentuan Pasal 4 Kepmen ini dinyatakan bahwa:

Jika dalam penyelesaian gadai yang dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 1961 terjadi sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan maka:

- a. Pada tingkat pertama penyelesaiannya supaya diusahakan dengan musyawarah antara penggadai dengan pemegang gadai, dengan disaksikan oleh kepala desa/ panitia landreform desa tempat letak tanah atau tanaman yang bersangkutan;
- b. Jika tidak dapat dicapai penyelesaiannya secara yang tersebut di atas, maka soalnya di ajukan kepada panitia landreform kecamatan, untuk

- mendapat keputusan, panitia landreform kecamatan memberi pertimbangan kepada panitia landreform tingkat II;
- c. jika salah satu atau kedua belah pihak tidak dapat menerima keputusan panitia landreform tingkat II, maka pihak yang bersangkutan di persilahkan untuk mengajukan soalnya kepada kepengadilan negeri untuk mendapat keputusan.

Menelaah dengan sungguh-sungguh ketentuan dalam Kepmen Pertanian dan Agraria ini, terdapat gambaran bahwa peraturan ini sangat ideal, baik pada masa itu maupun saat ini. Sebab peraturan ini tetap menghargai hak-hak penggadai atas perlakuan dari pemegang gadai yang merasa memiliki modal yang kuat atau memiliki status yang kuat.⁶³

6. Penyelesaian Masalah Uang Gadai

Ketentuan tentang cara-cara penebusan uang gadai, dilakukan dalam rangka penerbitan dan melindungi golongan ekonomi lemah (pemberi gadai). Ketentuan yang mengatur cara penebusan uang gadai diatur dalam UU No.56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan luas tanah pertanian, yaitu:

Pasal 7 ayat (1) ditegaskan bahwa barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulanya berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada setelah di panen , dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang gadai.

⁶³ Supriadi, *ibid*, hlm,217.

Dasar ketentuan ini, jika Hak Gadai (Gadai Tanah) yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman selesai di panen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

Pasal 7 ayat (2) ditegaskan bahwa mengenai Hak Gadai (Gadai Tanah) yang pada mulanya pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus :

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

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen.

Uang gadai dalam Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak selalu dalam bentuk uang. kadang-kadang uang gadainya dalam bentuk perhiasan (emas). Jika uang gadai dalam bentuk emas, maka besarnya uang tebusan didasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 Mei 1955 Nomor 26k/Sip/1955, yang menetapkan bahwa adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan, apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul separuh

dari risiko kemungkinan perubahan harga nilai rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu.

Uang gadai yang bentuk emas, adanya kenaikan dan penurunan harga emas per 1 gramnya pada waktu menggadaikan dan pada waktu menebus tanah selisihnya ditanggung bersama oleh pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) dan penerima gadai (pemegang gadai).⁶⁴

C. Efektifitas Hukum

Efektifitas hukum Menurut Soerjono Soekanto adalah pengaruh hukum terhadap masyarakat, inti dari pengaruh hukum terhadap masyarakat adalah perilaku warga masyarakat yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Kalau masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau yang dikendaki oleh hukum, maka dapat dikatakan bahwa hukum yang bersangkutan adalah efektif.⁶⁵ Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

1. Faktor Hukum. Hukum mengandung unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja, maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai.

⁶⁴ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm 142.

⁶⁵ Soerjono Soekanto, *Loc.cit*.

2. Faktor Penegak Hukum. Penegakan hukum berkaitan dengan pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum (law enforcement). Bagian-bagian law enforcement itu adalah aparat penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional. Aparat penegak hukum melingkupi pengertian mengenai institusi penegak hukum dan aparat penegak hukum, sedangkan aparat penegak hukum dalam arti sempit dimulai dari kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasehat hukum dan petugas sipir lembaga pemasyarakatan.
3. Faktor Sarana atau Fasilitas Hukum. Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan sebagainya.
4. Faktor Masyarakat. Penegakan hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat.
5. Faktor Kebudayaan Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena di dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial. Hal ini dibedakan sebab

sebagai suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi, dan kebudayaan.⁶⁶

⁶⁶ Soerjono Soekanto, *ibid*, hlm. 8.