

**ANALISIS HUKUM TENTANG PERJANJIAN GADAI TANAH
PERTANIAN DI DESA SIDODADI
RAMUNIA KECAMATAN BERINGIN
KABUPATEN DELI SERDANG**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi syarat
Mendapatkan gelar sarjana hukum**

Oleh:

**PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR
1506200075**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I, bagi:

NAMA : PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR
NPM : 1506200075
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TENTANG PERJANJIAN GADAI TANAH PERTANIAN DI DESA SIDODADI RAMUNIA KECAMATAN BERINGIN KABUPATEN DELI SERDANG

PENDAFTARAN : 15 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

DOSEN PEMBIMBING

HARISMAN, S.H., M.H
NIDN: 0103047302



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 20 Maret 2019 Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR
NPM : 1506200075
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TENTANG PERJANJIAN GADAI TANAH PERTANIAN DI DESA SIDODADI RAMUNIA KECAMATAN BERINGIN KABUPATEN DELI SERDANG

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087501

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.K.
2. ISNINA, S.H., M.H
3. HARISMAN, S.H., M.H

- 1.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR
NPM : 1506200075
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TENTANG PERJANJIAN GADAI
TANAH PERTANIAN DI DESA SIDODADI RAMUNIA
KECAMATAN BERINGIN KABUPATEN DELI
SERDANG

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 14 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING

HARISMAN, S.H., M.H
NIDN: 0103047302

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR**
NPM : 1506200075
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah
Pertanian Di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan
Beringin Kabupaten Deli Serdang

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TENTANG PERJANJIAN GADAI TANAH PERTANIAN

Prasetya Kurniawan Siregar

Gadai tanah pertanian pada dasarnya adalah suatu transaksi tentang tanah yang dijadikan sebagai obyek dalam jaminan hutang antara pemilik tanah atau yang menggadaikan dengan penerima gadai dengan tujuan mendapatkan modal dengan tidak menjual tanah yang dijadikan obyek dalam gadai tanah pertanian tersebut, jadi gadai tanah pertanian itu memiliki hak tebus untuk mendapatkan tanah pertanian yang telah digadaikan kepada si penerima gadai tanah pertanian tersebut. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji pelaksanaan perjanjian gadai di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang dan akibat hukum perjanjian gadai tanah pertanian setelah masa gadai berakhir berdasarkan Perpu no.56 tahun 1960 serta kendala dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis sosiologis yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum **sekunder** dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil wawancara dari ketua-ketua kelompok tani, pelaksanaan perjanjian gadai yang dilakukan masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang dengan adanya perjanjian yang dilakukan antar keluarga maupun kerabat dekat, dimana pemilik tanah ingin menggadaikan tanahnya kepada si penerima gadai yang kisaran per-rantainya 10 juta dengan syarat bahwa tanah tersebut di kelola sampai tanah tersebut di tebus oleh si pemberi gadai walaupun melewati batas selama 7 tahun yang di tetapkan oleh Prp No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian karena kurangnya sosialisasi mengenai gadai tanah pertanian ini. Disamping itu pelaksanaan daripada ketentuan pasal 7 Undang-undang No. 56 Tahun 1960 tersebut ditunjang pula oleh suatu sanksi pidana sebagaimana yang dicantumkan dalam pasal 10 ayat (1) sub b). *Dengan demikian maka ketentuan tersebut* merupakan suatu hal yang mutlak harus dilaksanakan.

Kata kunci: Analisis Hukum, Perjanjian, Gadai Tanah Pertanian.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Analisis Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Harisman S.H, M.H, selaku Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Kepala Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda: Potalfin Siregar, S.H dan Tri Yanty Putri, S.H yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Andi Tiara Amalia sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga kepada sahabatku, MnC, PSX Squad, Butuh Piknik, Siregar Garuda Family, Keluarga H. Abd Kadir, Kopyungg, Moba KHAK, VibCom, Mahasiswa Peduli, Group Kita Kita, Mocca, Teman-teman Kelas B1, Teman-teman Kelas A1, terimakasih, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu,

diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Assalamu'alaikum Warahtnatullahi Wabarkatuh

Medan, 20...

**Hormat Saya
Penulis,**

**Prasetya Kurniawan Siregar
NPM 1506200075**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Defenisi Operasional	10
E. Metode penelitian	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Sumber Data	12
4. Alat Pengumpul Data	13
5. Analisis Data	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian	15
----------------------------	-----------

B. Perjanjian Gadai	31
C. Perjanjian Gadai Tanah Pertanian	36

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Gadai di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang	39
B. Akibat Hukum Perjanjian Gadai Tanah Pertanian setelah masa Gadai berakhir berdasarkan Perpu no.56 tahun 1960	53
C. Kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang	63

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	74
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN:

1. Daftar Wawancara
2. Surat Keterangan Riset

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia yang memiliki manfaat yang sangat penting bagi kehidupan. Dalam masyarakat di pedesaan penggunaan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah juga sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat. Seperti halnya aset lain, tanah juga dapat diperjual belikan dan dijadikan obyek transaksi seperti: sewa tanah, bagi hasil dengan obyek tanah, jual tahunan, serta gadai tanah.

Tanah juga merupakan hal yang penting dalam bidang perekonomian. Tanah dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, diusahakan atau dikerjakan, dan objek dalam kegiatan ekonomi. Orang-orang dikota akan lebih banyak menggunakan tanah untuk tempat tinggal atau obyek dalam kegiatan ekonomi dari pada dikerjakan. Sementara orang desa lebih banyak mengerjakan tanahnya dengan menanam tanaman-tanaman untuk dipanen.

Hukum adat di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang, gadai tanah ini biasa disebut dengan istilah *menggadai*, yang mana para pihak yaitu penjual gadai dan pembeli gadai didalam perjanjian gadai ini melakukan perjanjian hanya berdasarkan atas rasa kepercayaan kepada masing-masing pihak saja tanpa harus membuat perjanjian dalam bentuk tertulis. Selain

mengenai bentuk perjanjiannya ini yang jarang berbentuk tertulis, jangka waktunya pun jarang ditentukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian ini. Sehingga jangka waktunya tersebut akan berakhir ketika pihak penjual telah memiliki uang untuk melunasi hutang-hutangnya meskipun waktu perjanjiannya telah cukup lama.

Sebagian besar pelaku transaksi gadai tersebut adalah petani yang saat ini masih menjadikan gadai tanah sebagai salah satu bentuk solusi untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang mendesak. Pelaksanaan gadai tanah tersebut pada mulanya dilakukan berdasarkan asas tolong-menolong dan kekeluargaan. Kebutuhan pemilik tanah untuk mendapatkan uang ditutupi oleh penerima gadai dengan maksud untuk mendapatkan hak gadai atas tanah milik pemberi gadai.

Gadai tanah adalah salah satu bentuk transaksi atas tanah. Sebagai transaksi tanah, gadai tanah disebut sebagai penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan, bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya. Hak menguasai dan memanfaatkan tanah dalam pelaksanaan gadai tanah beralih kepada pemegang gadai selama tanah tersebut belum ditebus oleh pemberi gadai.¹

Gadai tanah merupakan kebiasaan yang telah lama ada dan diatur oleh hukum adat. Gadai tanah dalam hukum adat merupakan salah satu bentuk transaksi atas tanah yang dilakukan oleh dua pihak. Dalam transaksi gadai tanah, pemegang gadai mempunyai hak untuk menikmati tanah gadai dengan batasan bahwa pemegang gadai tidak berhak untuk menjual lepas tanah tersebut kepada

¹Irsan Ismail. 2014. "Pelaksanaan perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Penerima Gadai Dengan Pemberi Gadai di Kabupaten Sidenreng Rappang", Skripsi, Program Sarjana, Program Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, halaman 1.

pihak lain. Pemegang gadai juga tidak berhak menagih pemberi gadai untuk menebus tanahnya. Ketika pemegang gadai memerlukan uang, maka pemegang gadai diberikan hak untuk memindahkan gadai atau menganak gadaikan.²

Selain gadai tanah, transaksi atas tanah juga terdiri dari jual lepas, dan jual tahunan. Dalam hukum adat, dikenal pula transaksi yang ada hubungannya dengan tanah memang sudah terdapat pengaturan tersendiri dalam hukum nasional, tapi bagi masyarakat yang sistem adatnya masih kental maka hukum adat yang ada di masyarakat tersebutlah yang akan lebih banyak digunakan karena memang mereka lebih terbiasa menggunakan hukum adat yang ada.

Agama Islam mengajarkan kepada umatnya supaya tolong-menolong. Bentuk tolong menolong ini bias berupa pemberian, pinjaman, atau pun utang piutang. Dalam suatu perjanjian utang piutang sebagai pihak yang berhutang meminjam uang atau barang dari pihak yang berpihutang. Konsep gadai juga dikenal dalam *Fiqh* Islam dengan *Rahn* atau Gadai. Dalil yang melandasi gadai telah di tetapkan dalam QS. Al-Baqarah 2:283)

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Terjemahnya :

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi jika sebagian kamu

² *Ibid.*, halaman 2.

mempercayai sebagian yang lain maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barangsiapa yang menyembunyikannya. Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. al-Baqarah: 283).

Dari ayat diatas dapat diketahui bahwa Allah SWT memerintahkan kepada hambanya dan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian saat dalam perjalanan tetapi tidak mampu mengadakan seseorang yang mampu bertugas untuk mencatat perjanjian tersebut maka untuk memperkuat adanya suatu perjanjian, pihak yang berhutang harus menyerahkan barang gadai atau jaminan kepada yang memberikan utang. Ini dilakukan agar dapat menjaga ketenangan hatinya, sehingga tidak mengkhawatirkan atas uang yang diserahkan kepada pihak yang berhutang.

Masalah gadai, agama Islam pun telah mengaturnya seperti yang diungkapkan oleh ulama *fiqh* baik mengenai rukun, syarat, dasar hukum maupun tentang pemanfaatan barang gadai oleh penerima gadai yang semua itu bias dijumpai di dalam kitab *fiqh*. Dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan penyimpangan dari aturan yang ada.

Salah satu peraturan yang dibentuk sebagai peraturan pelaksanaan adalah Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960, tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berisikan batas minimum dan batas maksimum seseorang dapat memiliki

tanah pertanian, larangan pemilikan tanah guntai, pembatasan tentang pegang gadai, mengatur tentang bagi hasil.³

Adapun aturan gadai tanah secara khusus telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam ketentuan pasal 7 ayat (1) telah dijelaskan mengenai batas waktu perjanjian gadai tanah ini bahwa jangka waktu perjanjian gadai tanah ini tidak boleh lebih dari 7 tahun, dan apabila telah lebih dari 7 tahun maka pembeli gadai harus mengembalikan tanah objek perjanjian gadai ini kepada pemiliknya (penjual gadai) tanpa adanya uang tebusan.

Kenyataannya, masyarakat Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang masih lebih banyak menggunakan hukum adat karena kurang pemahannya mengenai aturan yang telah ditetapkan dan menganggap peraturan yang telah dibuat yang sifatnya tertulis sering tidak sesuai dengan kehidupan dimasyarakat sehingga mereka masih jauh lebih tunduk kepada hukum adat yang berlaku yang menurut mereka lebih memenuhi rasa keadilan bagi masing-masing pihak.

Data awal yang diperoleh penulis di Desa Sidodadi Ramunia mendapatkan hasil bahwa pelaksanaan usaha bagi hasil maupun gadai tanah menurut kebiasaan di Desa Sidodadi Ramunia terkadang menyimpang dari hukum agraria nasional. Salah satu bentuk penyimpangan yang terjadi yaitu pada penebusan tanah gadai dan pelepasan hak gadai setelah tujuh tahun. Dari data awal tersebut, penebusan

³Fauziah Azmi, "hukum jaminan : Kepastian Hukum Gadai Tanah Pertanian di Desa" <http://azfau.blogspot.com/2017/04/hukum-jaminan-kepastian-hukum-gadai.html>, diakses Kamis, 6 Desember 2018, Pukul 19.00 wib.

tanah gadai di Desa Sidodadi Ramunia terkadang tidak mengikuti ketentuan yang ada dalam Pasal 7 ayat (2) UU No. 56 Prp Thn 1960. Ketentuan tersebut mengharuskan agar penebusan tanah gadai mengikuti rumus yang telah ditentukan, yaitu.

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

7

Namun di Desa Sidodadi Ramunia, pemberi gadai tetap wajib menebus tanahnya sesuai dengan jumlah uang gadai tanah. Pelepasan hak gadai setelah tujuh tahun seperti dalam Pasal 7 ayat (1) UU No. 56 Prp Thn 1960 jarang diketahui oleh masyarakat Desa Sidodadi Ramunia.

Hal ini berdampak pada pelaksanaannya yang juga jarang dilakukan. Di Desa Sidodadi Ramunia, gadai tanah masih tetap dilakukan walaupun lebih dari tujuh tahun. Begitu pula pada gadai tanah yang dibebankan usaha bagi hasil antara penerima gadai dengan pemberi gadai. Pelepasan hak gadai menurut Pasal 7 ayat (1) UU No. 56 Prp Thn 1960 yaitu bahwa pemegang gadai harus mengembalikan tanah gadai kepada pemberi gadai tanpa adanya uang tebusan. Namun untuk pelaksanaan gadai tanah yang dibebankan usaha bagi hasil antara penerima gadai dengan pemberi gadai, penguasaan tanah gadai pada mulanya tetap dikuasai secara fisik oleh pemberi gadai, sehingga ketika pelaksanaan gadai tanah lebih dari tujuh tahun, maka tidak lagi dilakukan pengembalian karena tanah telah dikuasai pemberi gadai. Ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU No. 56 Prp Thn 1960 yang bersifat memaksa mengakibatkan hak gadai yang dimiliki oleh pemegang gadai hapus ketika lebih dari tujuh tahun.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hak penerima gadai atas tanah gadai yang telah lebih dari tujuh tahun sudah tidak ada. Sehingga pada pelaksanaan usaha bagi hasil atas tanah gadai, penerima gadai sudah tidak mempunyai hak sebagai pihak dalam pelaksanaan bagi hasil.

Permasalahan yang ada di Desa Sidodadi Ramunia tentang pelaksanaan perjanjian bagi hasil tanah pertanian yang dilakukan pemberi gadai dengan penerima gadai telah mendasari penulis untuk meneliti permasalahan tersebut sebagaimana yang telah ditulis dalam rumusan masalah.

1. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian gadai tanah pertanian yang belum ditebus setelah waktu berakhir di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang ?
- c. Bagaimana kendala dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan faedah baik secara teoritis dan praktis. Adapun faedah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menambah pengetahuan khususnya bagi akademi (Mahasiswa dan peneliti lainnya) mengenai perjanjian gadai tanah

pertanian yang ada di dalam masyarakat Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.

b. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan mampu menjadi bahan masukan untuk masyarakat pada umumnya tentang hukum khususnya di dalam masyarakat Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang mengenai perjanjian gadai tanah pertanian yang ada dalam masyarakat tersebut akibat adanya pelanggaran-pelanggaran adat yang terjadi di masyarakat.

B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan, adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian gadai di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian gadai tanah pertanian yang belum ditebus setelah waktu berakhir di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.
3. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.

C. Keaslian Penelitian

Persoalan Gadai Tanah Pertanian bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Gadai Tanah Pertanian ini sebagai tajuk dalam berbagai

penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain;

1. Skripsi Desi Septiana, NPM. 1212011089, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, Tahun 2016 yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat Studi di Desa Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang membahas tentang Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Kabupaten Lmapung Tengah.
2. Skripsi Muh Aris Rahman, NPM. 10500113086, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, Tahun 2017 yang berjudul “Pelaksanaan Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 di Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang membahas tentang Pelaksanaan Gadai Tanah di Kabupaten Gowa.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat kedalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada Analisis Hukum tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.⁴

D. Defenisi Operasional

1. Analisis Hukum adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilah, suatu hukum untuk digolongkan atau di kekelompokan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsirkan maknanya.
2. Perjanjian Gadai Tanah Pertanian biasanya diawali dengan perjanjian gadai antara pihak pemberi gadai dan penerima gadai yang dilakukan secara lisan maupun dibuatkan bukti tertulis berupa tanda tangan pernyataan kesepakatan bersama antara pemberi gadai dan penerima gadai di atas kertas bermaterai yang berlaku pada waktu perjanjian gadai dilakukan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Perjanjian gadai tersebut berisikan tentang luas tanah dan jumlah uang gadai dengan ada tidaknya pembatasan masa gadai dan jaminan tanah serta ketentuan untuk mengembalikan sejumlah uang tebusan yang dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran.
3. Desa Sidodadi Ramunia merupakan desa yang masyarakatnya sebagian besar berpenghasilan sebagai petani dan memiliki Luas wilayah yang

⁴Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Fakultas Hukum, halaman 55.

terdiri dari areal permukiman (265,62 Ha), areal pertanian (450 Ha), areal daratan (63,38 Ha). Desa ini berbatasan sebelah Utara dengan Desa Karang Anyar, berbatasan sebelah Selatan dengan Desa Emplasmen Kwala Namu, berbatasan sebelah Barat Desa Psr.V Kebun Kelapa, dan berbatasan sebelah Timur dengan Sungai Ular. Terdiri dari 17 Dusun. Ketinggian dari permukaan laut \pm 0-25 m, banyak curah hujan \pm 0.5 m/detik, dan Suhu udara rata-rata \pm 32°C s/d 37°C.

E. Metode Penelitian

Untuk mengetahui hasil yang maksimal guna tercapainya bagian dari penelitian ini maka diperlukan langkah-langkah atau metode penelitian sehingga memperoleh data yang akurat. Maka dari itu digunakan metode penulisan yang lazim dalam penelitian.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis Penelitian hukum dilakukan dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) yang bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang di peroleh di lapangan.⁵

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipakai adalah bersifat deskriptif yang bertujuan untuk menghasilkan gambaran akurat tentang sebuah kelompok, menggambarkan mekanisme sebuah proses atau hubungan, memberikan gambaran lengkap baik dalam bentuk verbal atau numerikal, menjadikan informasi dasar akan suatu

⁵ *Ibid.*, halaman 19.

hubungan, menciptakan seperangkat kategori dan mengklasifikasikan subjek penelitian, menjelaskan seperangkat tahapan atau proses, serta untuk menyimpan informasi bersifat kontradiktif mengenai subjek penelitian.

3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

a. Data yang bersumber dari hukum Islam

Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.

b. Data primer

Data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer juga diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung kepada masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.

c. Data sekunder

Data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Data Sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti; Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945, Ketetapan MPR, Peraturan Perundang-Undangan yang disusun berdasarkan herarki.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa

semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu penulis melakukan metode wawancara dengan membagikan kuesioner kepada masyarakat.
- b. Studi kepustakaan (*library reseach*) yaitu penulis melakukan pengumpulan data berupa buku-buku atau melalui penelusuran literatur.

5. Analisis Data

Berdasarkan adanya permasalahan yang diajukan, maka akan dibahas dengan mendeskriptifikannya dalam kalimat. Adapun analisis hasil yang dipergunakan adalah analisis kualitatif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

Istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda.⁶ Sehingga membuat sebagian orang tidak paham bahwa antara kontrak dengan perjanjian merupakan dua sebutan yang berbeda tetapi mempunyai makna atau arti yang sama.

Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *contract*, yang dalam praktik sering dianggap sama sama dengan istilah perjanjian. Misalnya untuk sebutan kuli kontrak, atau istilah kebebasan berkontrak bukan kebebasan berperjanjian dan bukan kebebasan berperutangan.⁷

Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang “kontrak atau perjanjian” yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut Setiawan, rumusan pasal 1313 KUHPerdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, ialah:

⁶Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 13.

⁷Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 179.

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling meningkatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdata;

Sehingga perumusannya menjadi, “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁸

Demikian halnya menurut Suryoningrat, bahwa definisi pasal 1313 KUHPerdata ditentang beberapa pihak dengan argumentasi sebagai berikut:

1. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan, dan demikian pula tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perikatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan;
2. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal: perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum);
3. Definisi Pasal 1313 KUHPerdata hanya mengenai persetujuan sepihak (unilateral), satu pihak sajalah yang berprestasi sedangkan pihak lainnya

⁸Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, halaman 16.

tidak berprestasi (misal: *schenking* atau hibah). Seharusnya persetujuan itu berdimensi dua pihak, di mana para pihak saling berprestasi;

4. Pasal 1313 KUHPerdara hanya mengenai persetujuan *obligatoir* (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misalnya: perjanjian *liberatoir*/membebaskan; perjanjian di lapangan hukum keluarga; perjanjian kebendaan; perjanjian pembuktian).⁹

Terhadap definisi Pasal 1313 KUHPerdara ini Purwahid Patrik menyatakan beberapa kelemahan, yaitu:

1. Definisi tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat disimak dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri, sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”;
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*/kesepakatan, termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Hal ini menunjukkan makna “perbuatan” itu luas dan yang menimbulkan akibat hukum;

⁹ *Ibid.*, halaman 17.

3. Perlu ditekankan bahwa rumusan pasal 1313 KUHPerdara mempunyai ruang lingkup di dalam hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*).¹⁰

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian yaitu Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹¹

Suatu Kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹²

Pandangan islam tentang perjanjian adalah harus didasari suka sama suka tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Allah berfirman dalam Surah Al-Maidah (5) ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

Maksudnya ialah manusia diwajibkan memenuhi/menunaikan segala akad atau perjanjian yang dibuatnya.

Menurut Djamil, istilah *Al-'Aqdu* ini disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUHPerdara. Adapun istilah *Al-'Ahd* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk

¹⁰*Ibid.*, halaman 18.

¹¹ Salim HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Inar Grafika Offset, halaman 161.

¹²Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, halaman 1

mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.¹³

Aktivitas bisnis pada dasarnya senantiasa dilandasi aspek hukum terkait, ibaratnya sebuah kereta api hanya akan dapat berjalan menuju tujuannya apabila dipotong dengan rel yang berfungsi sebagai landasan gerakannya. Tidak berlebihan kiranya, apabila keberhasilan suatu proses bisnis yang menjadi tujuan akhir para pihak hendaknya senantiasa memerhatikan aspek kontraktual yang membingkai aktivitas bisnis mereka. Dengan demikian, bagaimana agar bisnis mereka berjalan sesuai tujuan akan berkorelasi dengan struktur kontrak yang di bangun bersama. Kontrak akan melindungi proses bisnis para pihak, apabila pertama-tama dan terutama, kontrak tersebut dibuat secara sah karena hal ini menjadi penentu proses hubungan hukum selanjutnya.

Menyikapi tuntutan dinamika tersebut, pembuat undang-undang telah menyiapkan seperangkat aturan hukum sebagai tolak ukur bagi para pihak untuk menguji standar keabsahan kontrak yang mereka buat. Perangkat aturan hukum tersebut sebagaimana yang di atur dalam sistematika buku III KUHPerdara yaitu:

1. Syarat sahnya kontrak yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara; dan
2. Syarat sahnya kontak yang diatur di luar pasal 1320 KUHPerdara (*vide* Pasal 1333, pasal 1337, pasal 1339, dan pasal 1347).

Pasal 1320 KUHPerdara merupakan instrument pokok untuk menguji keabsahan kontrak yang dibuat para pihak. KUHPerdara sendiri terkait dengan syarat sahnya kontrak telah mengadakan pembaharuan, sebagaimana terdapat

¹³Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok: :PT RajaGrafindo Persada, halaman 57.

dalam Buku III tentang Hukum Harta Kekayaan Pada Umumnya (*vermogensrecht in Het Algemeen*) dan Buku VI Tentang Bagian Umum Hukum Perikatan (*Algemeen Gedeelte van Het Verbintenissenrecht*). Syarat sahnya kontrak menurut KUHPerdara tersebar dalam berbagai pasal dengan substansi pokok, yaitu:

1. Kesepakatan;
2. Kemampuan bertindak;
3. Perjanjian yang dilarang (gabungan syarat “hal tertentu” dan syarat “kausa yang dilarang”).

Berakhirnya suatu perjanjian secara umum adalah setelah lewatnya waktu. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam perjanjian dapat disepakati mengenai jangka waktu berakhirnya perjanjian tersebut.

Secara rinci dapat dijabarkan berakhirnya perjanjian menurut pasal 1381 KUHPerdara itu disebabkan oleh :

1. Karena Pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaharuan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena percampuran utang;
6. Karena pembebasan utangnya;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat batal;
10. Karena lewatnya waktu.

Ruang lingkup hukum perjanjian adalah hukum utang-piutang. Dengan adanya perjanjian, maka suatu pihak berhak untuk menuntut prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Prestasi tersebut adalah menyerahkan benda, atau melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan sama sekali. Bentuk-bentuk pokok perjanjian dalam masyarakat hukum adat, adalah sebagai berikut).

1. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian meminjamkan uang dengan atau tanpa bunga, atau barang-barang tertentu yang harus dikembalikan sesuai dengan nilainya masing-masing, yang telah disepakati.

Peminjaman yang dikenakan bunga terjadi, apabila yang meminjam uang adalah orang luar. Artinya, yang tidak mempunyai hubungan kekerabatan dengan pihak yang meminjamkan uang itu. Adanya bunga atau jaminan terhadap pinjaman uang, agaknya merupakan pengaruh dari kebiasaan-kebiasaan di kota-kota dan para pendatang.

Pinjam-meminjam barang juga merupakan suatu hal yang sudah lazim. Pinjam-meminjam barang itu harus dikembalikan dengan barang sejenis/sama ataupun dengan uang yang sepadan dengan nilai barang yang dipinjamkan.¹⁴

2. Perjanjian Kempitan

Perjanjian kempitan merupakan suatu bentuk perjanjian di mana seseorang menitipkan sejumlah barang pada pihak lain dengan janji bahwa kelak akan dikembalikan dalam bentuk uang atau barang yang sejenis. Perjanjian kempitan

¹⁴ Soerjono Soekamto, 1987. *Intisari Hukum Perikatan Adat*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 10.

ini sudah biasa terjadi dan pada umumnya menyangkut hasil bumi maupun barang-barang dagangan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian kempitan adalah, antara lain, sebagai berikut:

- a. Terlebih dahulu harus ada musyawarah, kepercayaan, dan surat perjanjian.
- b. Diadakan batas waktu pengambilan barang, dan apabila barang itu tidak diambil, maka barang itu dijual atas dasar permufakatan.
- c. Dalam surat perjanjian ditentukan jumlah harga pengembalian barang tersebut.
- d. Apabila barang yang dititipkan itu hilang, maka harus ada penggantian.
- e. Kalau barang itu dijual, orang yang dititipi barang harus diberi upah untuk jerih payahnya.

Dengan demikian, maka dalam perjanjian kempitan ada kecenderungan bahwa barang yang dititipkan itu harus dikembalikan apabila dikehendaki oleh pemilik barang. Dasarnya adalah adanya suatu syarat utama, yaitu saling percaya-mempercayai.

3. Perjanjian Tebasan

Perjanjian tebasan terjadi apabila seseorang menjual hasil tanamannya sesudah tanaman itu berbuah dan sebentar lagi akan dipetik hasilnya. Perjanjian tebasan ini biasa terjadi pada padi atau tanaman buah-buahan yang sudah tua. Di daerah-daerah tertentu (misalnya beberapa daerah di Sumatera Selatan) perjanjian tebasan merupakan perjanjian yang tidak lazim terjadi dan ada kecenderungan

bahwa perikatan dalam bentuk ini merupakan perjanjian yang dilarang.¹⁵

4. Perjanjian Perburuhan

Bekerja sebagai buruh dengan mendapat upah, merupakan suatu hal yang sudah lazim di mana-mana. Dengan demikian terdapat kecenderungan untuk mempekerjakan orang lain dengan keharusan memberikan upah, dan upah tersebut harus berupa uang. Walaupun demikian, ada variasi lain, yaitu kemungkinan bahwa seorang pekerja tanpa diberi upah berupa uang, akan tetapi segala kebutuhan hidupnya ditanggung sepenuhnya.

Ter Haar Bzn menyatakan, bahwa orang-orang yang menumpang di rumah orang lain dan mendapat makan dengan cuma-cuma akan tetapi harus bekerja untuk tuan rumah, merupakan hal yang juga lazim ditemukan. Keadaan demikian sering bercampur-baur dengan memberikan tunjangan kepada saudara-saudara yang relatif miskin dengan imbalan memberikan tenaga di rumah dan di ladang.

5. Perjanjian Pemegangan

Apakah lazim bahwa seseorang menyerahkan suatu benda kepada orang lain sebagai jaminan atas utangnya? Masalah ini diajukan untuk mengetahui ada atau tidak adanya gejala ini, dan apakah perjanjian pemegangan itu sudah merupakan gejala yang biasa. Apabila hal itu ada, maka pertanyaan selanjutnya yang dapat diajukan lagi adalah bagaimana hak pemilik uang terhadap benda tersebut?

Pada beberapa masyarakat hukum adat, umumnya perjanjian pemegangan adalah lazim. Pemilik uang berhak mempergunakan benda yang

¹⁵*Ibid.*, halaman 11.

dijaminakan itu sampai uang yang dipinjamkan dikembalikan. Akan tetapi, apabila pinjaman uang tersebut dikenakan bunga, maka pemilik uang itu hanya berkewajiban untuk menyimpan barang dan tidak berhak untuk mempergunakannya, oleh karena dia menerima bunga dari hutang tersebut.

6. Perjanjian Pemeliharaan

Perjanjian pemeliharaan mempunyai kedudukan yang agak istimewa dalam hukum harta kekayaan adat.¹⁶ *Verzorgingskontract* mula-mula istilahnya diberikan oleh *C. Van Vollen hoven*, dan istilah daerahnya adalah, umpamanya, ngaranan, atau mengara anak.

Perjanjian pemeliharaan adalah, bahwa pihak yang satu (pemelihara) menanggung nafkah pihak lain (terpelihara), Hingga selama masa tuanya. Selain itu dia juga harus menanggung pemakamannya dan mengurus harta peninggalan, apabila terpelihara meninggal dunia. Sebagai imbalan, pemelihara mendapat sebagian dari harta peninggalan terpelihara, di mana kadang-kadang bagian itu sama dengan bagian seorang anak kandung (sebagai ahli waris).

Perjanjian ini pada umumnya dikenal, antara lain, di Minahasa, dan persamaannya terdapat di Bali, di mana seseorang menyerahkan dirinya bersama segala harta benda yang dimilikinya kepada orang lain *makahidangraga*. Orang yang menerima penyerahan demikian wajib untuk menyelenggarakan pemakamannya dan pembakaran mayat terpelihara. Selain itu dia juga wajib memelihara sanak saudaranya yang ditinggalkan,

¹⁶*Ibid.*, halaman 12.

untuk itu semua dia berhak atas harta peninggalan.

Daerah Ambon ditemukan surat-surat wasiat yang menentukan pemberian bagian tertentu kepada pemelihara peninggal warisan sampai saat meninggalnya. Dengan demikian diduga, bahwa perjanjian pemeliharaan juga terdapat di wilayah itu. Perjanjian pemeliharaan juga dikenal di beberapa daerah di Sumatera Selatan, serta di Lampung. Di Sumatera Selatan perjanjian ini terjadi, apabila dua pihak mengadakan kesepakatan, di mana seseorang harus memelihara pihak lain selama hari tuanya. Persyaratan yang harus dipenuhi adalah antara lain, harus diketahui oleh pamongpraja setempat, apabila yang bersangkutan tidak mempunyai kerabat lagi. Semua harta lazimnya diserahkan kepada pihak kedua dan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain tanpa izin pihak pertama (terpelihara).¹⁷

Pada beberapa masyarakat hukum adat di Lampung, perjanjian ini hanya terbatas pada sifat pemeliharaan belaka. Artinya, apabila terpelihara meninggal dunia, maka harta peninggalannya tetap jatuh ke tangan keluarganya yang berhak. Kemungkinan menghilangnya perjanjian pemeliharaan di Lampung disebabkan karena pada prinsipnya seseorang itu harus dipelihara oleh kerabatnya, baik kerabat dekat maupun keluarga luas.

¹⁷*Ibid.*, halaman 13.

7. Perjanjian Pertanggungan Kerabat

Ter Haar pernah menulis bahwa dalam hukum adat dikenal adanya perjanjian di mana seseorang menjadi penanggung utangnya orang lain. Kepada penanggung dapat dilakukan penagihan apabila dianggap bahwa pelunasan utang tak mungkin lagi diperoleh dari peminjam uang. Menanggung utang orang lain mungkin disebabkan karena adanya ikatan kekerabatan, dalam hal berhadapan dengan pihak luar. Ada kemungkinan lain, yakni berdasarkan atas rasa persatuan antara para kerabat. Misalnya, di kalangan orang Batak Karo, seorang laki-laki senantiasa bertindak bersama-sama atau dengan **penanggungan** anak *beru sinina*, yaitu sanak saudara semenda dan kerabatnya sedarah yang seakan-akan mewakili golongan-golongan mereka berdua yang bertanggung jawab.

Hasil-hasil penelitian terhadap beberapa masyarakat hukum adat membenarkan perkiraan yang diajukan oleh Ter Haar Bzn. Di Sumatera Selatan, misalnya, perjanjian pertanggungan kerabat juga masih lazim dilakukan. Alasannya adalah, antara lain, karena:

- a. Menyangkut kehormatan suku.
- b. Menyangkut kehormatan keluarga batih.
- c. Menyangkut kehormatan keluarga luas.¹⁸

Demikian juga hasil penelitian di daerah Lampung membenarkan pendapat Ter Haar Bzn. Beberapa tokoh hukum adat menyatakan, bahwa pertanggungan terhadap utang orang lain memang biasa terjadi. Di Kotabumi, umpamanya, alasan dilakukannya perjanjian pertanggungan adalah oleh karena menyangkut

¹⁸*Ibid.*, halaman 14.

kehormatan keluarga batih, keluarga luas dan suku. Di Menggala, alasannya adalah kehormatan suku, keluarga luas dan keluarga batih. Juga terdapat alasan, agar supaya tidak timbul sengketa, dan karena hal itu menyangkut kepribadian yang benar dan baik.

8. Perjanjian Serikat

Setiap kali ada kepentingan-kepentingan tertentu yang dipelihara oleh masyarakat dalam bentuk berbagai kerja sama. Kerja sama masyarakat untuk memenuhi kepentingan tertentu, menimbulkan serikat, yang mencakup perikatan atau perjanjian untuk memenuhi kepentingan-kepentingan tersebut. Sebagai contoh adalah, di mana beberapa orang yang setiap bulan membayar sejumlah uang tertentu. Masing-masing secara bergiliran akan menerima keseluruhan jumlah uang yang telah dibayarkan sehingga dapat mempergunakannya sekaligus untuk kepentingan tertentu. Kegiatan demikian di Jakarta disebut serikat. Di Minangkabau *jula-jula*, di Salayar *mahaqha*, dan di Minahasa disebut *mapalus*.

Akan tetapi perlu dicatat bahwa *mapalus* di Minahasa mengandung berbagai arti (Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, 1986). Pertama-tama hal itu diartikan sebagai kegiatan tolong-menolong secara timbal balik, sehingga dapat digolongkan dalam bentuk perikatan tolong-menolong (*wederkerighulpbetoon*). Arti yang kedua adalah bentuk kerja sama dalam kegiatan sebagaimana telah diuraikan di muka. Bentuk kerja sama itu pada masa kini telah mengalami perkembangan dan tidak semata-mata menyangkut uang saja, akan tetapi juga berkaitan dengan pelbagai keperluan, seperti misalnya, keperluan rumah tangga. Kegiatan itu juga sudah meluas di masyarakat dan lazim

dinamakan arisan.¹⁹

9. Perjanjian yang Berkaitan dengan Tanah

Menurut Ter Haar Bzn, transaksi merupakan suatu perikatan, di mana obyeknya bukanlah tanah, akan tetapi pengolahan tanah dan tanaman di atas tanah itu. Proses tersebut mungkin terjadi karena pemilik tanah tidak mempunyai kesempatan untuk mengerjakan tanahnya sendiri akan tetapi berkeinginan untuk menikmati hasil dari tanahnya.²⁰

10. Perjanjian Bagi Hasil Ternak

Ter Haar Bzn menyatakan, bahwa bagi hasil ternak (*delwin-ning*) merupakan suatu proses di mana:

*"De ... bezitter van vee stelt ... zijn vee in handen van een ander, die het vee verzorgt en die met den ... bezitter ieder de helft profiteert van de opbrengst of de waarde-vermeerdering van het dier."*²¹

Terjemahan bebas: Pemilik ternak menyerahkan ternaknya kepada pihak lain untuk dipelihara dan membagi dua hasil ternak atau peningkatan nilai dan hewan itu. Di Sumatera Barat bagi hasil ternak dikenal dengan sebutan **paduon taranak** atau **saduon taranak**. Mengenai hal ini lazimnya berlaku ketentuan-ketentuan, sebagai berikut:

- a. Apabila ternak itu betina, maka setelah beranak anaknya dibagi sama banyaknya antara pemilik dengan pemelihara. Kemungkinan lain adalah harga induknya ditentukan dahulu, kemudian anaknya dibagi dua dan kalau terdapat kelebihan harga induknya, maka kelebihan itu

¹⁹ *Ibid.*, halaman 15.

²⁰ *Ibid.*, halaman 16.

²¹ *Ibid.*, halaman 17.

pun dibagi dua. Kelebihan harga induknya dihitung berdasarkan harga pada saat penyerahan dengan saat pada waktu akan membagi.

- b. Pada ternak jantan harus ditentukan harganya pada waktu diserahkan kepada pemelihara; setelah dijual labanya dibagi dua.
- c. Kalau ternak dijual sebelum mendapat anak, maka ketentuannya adalah, sebagai berikut:
 - 1) Apabila harga induknya ditentukan terlebih dahulu, laba dibagi dua.
 - 2) Kalau harga induknya tidak ditentukan lebih dahulu, maka kepada pemelihara diberikan sekedar uang lelah yang jumlahnya tergantung pada pemilik ternak.
 - 3) Apabila ternak itu ternyata mandul dan kemudian dijual, maka hanya diberikan biaya pemeliharaan kepada pemelihara, dan pemelihara mempunyai hak utama untuk membeli ternak itu.
 - 4) Jika ternak mati di tangan pemelihara, maka kedua belah pihak pasrah pada keadaan demikian.²²

Ketentuan-ketentuan yang dianuti di Lampung, adalah sebagai berikut:

- a. Pada ternak besar hasilnya dibagi sama rata.
- b. Kalau induknya (atau pokoknya) mati, maka harus diganti dengan hasil pertama.
- c. Pada unggas bagi hasil tergantung pada musyawarah antara kedua belah pihak.

²²*Ibid.*, halaman 18.

Menurut putusan Pengadilan Negeri Tapanuli Selatan tertanggal 23 Oktober 1954 Nomor 10/1954, maka menurut Hukum Adat di Tanah Batak ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pemeliharaan kerbau, adalah sebagai berikut:

- a. Kalau seekor kerbau mati dalam pemeliharaan dan kelihatan bangkainya, maka pemelihara tidak menggantinya.
- b. Apabila kerbau itu mati karena tidak dipelihara sehingga liar atau hilang, maka pemelihara harus menggantinya dengan seekor kerbau yang sama besarnya dengan kerbau yang mati itu atau membayar sejumlah uang yang sepatian dengan harga kerbau itu.

Perkaranya menyangkut seekor kerbau yang mati, oleh karena terperosok ke dalam suatu lubang di suatu ladang; kerbau tersebut dianggap mati dalam pemeliharaan. Dalam perkara kasasi Mahkamah Agung memutuskan, bahwa apabila kerbau mati karena hilang atau terperosok ke dalam lubang, maka sangat sulit untuk menentukan bahwa kesalahan ada pada pihak pemelihara. Oleh karena itu, sudah sepatutnya, bahwa risiko ditanggung oleh kedua belah pihak secara sebanding (Putusan Mahkamah Agung tertanggal 2 April 1958, Nomor 348 K/Sip/1957).²³

B. Perjanjian Gadai

Kamus Besar Bahasa Indonesia memaknai istilah ini ke dalam tiga arti. Pertama adalah meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan

²³*Ibid.*, halaman 19.

barang sebagai tanggungan sehingga jika telah sampai pada waktunya tidak ditebus maka barang itu menjadi hak yang memberi pinjaman.

Kedua adalah barang yang diserahkan sebagai tanggungan utang, dan ketiga adalah kredit jangka pendek dengan jaminan yang berlaku tiga bulan dan setiap kali dapat diperpanjang apabila tidak dihentikan oleh salah satu pihak yang bersangkutan.²⁴

Gadai dalam KUHPerdara merupakan perjanjian *accessoir* (tambahan) pada perjanjian utang uang selaku perjanjian *principaalnya* (pokok) dengan benda bergerak berwujud, hak-hak untuk memperoleh pembayaran uang (surat-surat piutang kepada si pembawa, atas nama, atas tunjuk) selaku tanggungan/jaminan. Sedangkan dalam hukum adat transaksi gadai merupakan transaksi jual yang mandiri dengan tanah selaku objeknya.²⁵

Dasar hukum gadai menurut KUHPerdara dalam Buku II Bab XX pasal 1150 sampai 1161. KUHPerdara merumuskan gadai adalah Suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan padanya oleh yang berhutang atau orang lain yang atas namanya dan memberikan kuasa kepada yang berpiutang untuk mengambil pelunasan barang tersebut secara didahulukan dari pada orang yang berpiutang lainnya.

Gadai adalah suatu hak yang di peroleh oleh orang yang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh orang yang berpiutang sebagai jaminan utangnya dan barang tersebut dapat dijual oleh yang berpiutang bila yang

²⁴Ifan Noor Adham. 2009. *Perbandingan Hukum Gadai di Indonesia*, Jakarta: Tatanusa, halaman 4.

²⁵ Muhammad Syukron Yamin. 2005. *Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Perusahaan Umum Pegadaian atas Benda Jaminan*, Tesis, Program Sarjana, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, halaman 23.

berutang tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo. Sedangkan BUMN hanya berfungsi memberikan pembiayaan dalam bentuk penyaluran dana kredit kepada masyarakat atas dasar hukum gadai.²⁶

Landasan hukum atau dasar dari pada akad Gadai (*Rahn*) selain Al-Qur'an ialah hadits yang menjelaskan tentang akad Gadai sebagai berikut, Hadis riwayat Aisyah ra., ia berkata:

عَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya :

“Rasulullah saw. pernah membeli makanan dari seorang Yahudi dengan cara menanggihkan pembayarannya, lalu beliau menyerahkan baju besi beliau sebagai jaminan”. (shahih muslim)

Objek gadai adalah benda-benda apa saja yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak gadai. Benda yang dapat digadaikan adalah semua benda bergerak yang berwujud maupun benda bergerak tidak berwujud. Contoh Benda bergerak berwujud dan benda bergerak tidak berwujud yaitu:

1. Benda bergerak berwujud contohnya seperti; Kendaraan bermotor seperti mobil, sepeda motor, mesin-mesin seperti mesin jahit, lukisan yang berharga, kapal laut yang berukuran di bawah 20 m kubik. persediaan barang (*stock*), inventaris kantor/restoran, barang bergerak lainnya yang memiliki nilai;
2. Benda bergerak tidak berwujud contohnya surat-surat berharga seperti: tabungan deposito berjangka, sertifikat deposito, *wesel. promes*,

²⁶Adrian Sutedi. 2011. *Hukum Gadai Syariah*, Bandung: Alfabeta, Cv, halaman 1.

konosemen, obligasi, saham-saham, resipis yaitu tanda bukti penyetoran uang sebagai saham, *ceel* yaitu tanda penerimaan penyimpanan barang di gudang, piutang.²⁷

Untuk surat-surat berharga yang digadaikan selain barang tersebut harus ditarik dari kekuasaan pemberi gadai yang kemudian dikuasai penerima gadai, juga disertai surat kuasa untuk memperpanjang atau inencairkan bila terjadi debitur cidera janji. Khusus gadai atas piutang, kreditur sebagai penerima gadai harus memberitahukan kepada *cessus* (debitur dari piutang yang dialihkan). Pemberitahuan ini mutlak karena perbuatan hukum dalam menerima gadai piutang baru selesai dengan adanya pemberitahuan kepada *cessus*. Kalau pemberitahuan belum dilakukan maka hak gadai belum beralih kepada kreditur baru yaitu bank sebagai pemberi kredit.²⁸

Secara ringkas hak-hak seorang penerima gadai (*pandnemer*) adalah sebagai berikut :

1. Menahan benda tanggungan sampai dengan pelunasan utang, baik yang mengenai pokok maupun jika ada bunga dan biaya pemeliharannya.
2. Mengambil pelunasan dari hasil penjualan benda tersebut jika pemberi gadai (*Pandgever*) tidak memenuhi kewajibannya. Penjualan benda tersebut selain dapat dilakukannya sendiri juga dapat dilakukannya dengan perantaraan hakim. Hakim dapat menetapkan benda tersebut menjadi milik kreditur sebagai pelunasan seluruh atau sebagian utang debitur. Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang tidak memungkinkan

²⁷ Megarita. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Saham yang Digadaikan*, Medan:Usu Press, halaman 30.

²⁸ *Ibid.*, halaman 31.

kreditor untuk serta merta menjadi pemilik benda tersebut jika debitor tidak memenuhi kewajibannya. Mengenai ini contoh putusan hakimnya adalah putusan Mahkamah Agung RI Nomor 883 K/SIP/1974 tertanggal 26 November 1976, yang dalam pertimbangannya membenarkan pertimbangan pengadilan tinggi bahwa “asas hukum perjanjian pinjam meminjam uang/ barang dengan jaminan barang melarang untuk menentukan bahwa dalam hal debitor ingkar janji maka barang jaminan dengan sendirinya menjadi milik kreditor. Dengan demikian klausula dalam surat perjanjian yang isinya menyatakan bahwa barang jaminan dengan sendirinya menjadi milik terbanding jika pbanding tidak dapat mengembalikan emas murni seberat 100 gram pada waktu yang telah dijanjikan jadi bukan perjanjian pokoknya sendiri atau bagian-bagian lain dalam surat perjanjian itu, adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.” Namun demikian adalah mungkin bagi kreditor setelah debitor tidak memenuhi kewajibannya dan berdasarkan persetujuan mereka kemudian, untuk mengambil alih benda tersebut dengan imbalan pelunasan utang debitor.

3. Meminta ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkannya untuk memelihara dan jika sampai terjadi menjual benda tersebut.
4. Menggadaikan kembali benda tersebut sepanjang sesuai dengan kebiasaan, misalnya penggadaian kembali saham atau obligasi.²⁹

²⁹ Ifan Noor, *Op.Cit.*, halaman 30.

Sebaliknya secara ringkas pula seorang penerima gadai (*Pandnemer*) memikul kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

1. Bertanggung jawab atas hilang atau turunnya harga benda tanggungan karena kesalahannya.
2. Memberitahukan debitor jika ia hendak menjual benda tersebut.
3. Memberikan perhitungan hasil penjualan benda tersebut dan telah mengambil pelunasan utang pokoknya serta jika ada bunga dan biaya pemeliharaan serta biaya penjualan benda tanggungan, menyerahkan kelebihanannya juga jika ada kepada debitor.
4. Mengembalikan benda tanggungan jika utang pokok serta jika ada hubungan dan biaya pemeliharaannya telah dilunasi.³⁰

Gadai terjadi dalam dua fase, yaitu :

1. perjanjian pinjam baik uang maupun kredit dengan janji sanggup memberikan benda bergerak sebagai jaminan, hal ini bersifat *konsensuil, obligatoir*.
2. fase kedua penyerahan benda gadai dalam kekuasaan penerimaan gadai.

Oleh karenanya penyerahan di dalam penguasaan pemegang gadai adalah merupakan syarat *essensiil*, maka tidak sah jika benda itu tetap dalam kekuasaan pemberi gadai.³¹

Secara khusus dalam KUHPdata ditentukan jika benda gadai kembali ke dalam kekuasaan pemberi gadai, maka hak gadai dengan sendirinya berakhir. Keadaan ini menunjukkan bahwa gadai harus diserahkan kedalam kekuasaan

³⁰*Ibid.*, halaman 31.

³¹ Mariam Darus Badruzaman. 1987. *Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai & Fiducia*, Bandung: PT. Alumni, halaman 58.

pemegang gadai. Hak gadai itu berakhir, jika benda gadai lepas dari kekuasaan pemegang gadai dan dikuasai kembali oleh pemberi gadai.

C. Perjanjian Gadai Tanah Pertanian

Mengenai gadai tanah pertanian, terdapat pengertian yang diberikan peraturan perundang-undangan. Gadai tanah pertanian, dalam penjelasan Perppu Nomor 56 Tahun 1960 Mengenai gadai tanah pertanian, terdapat pengertian yang diberikan peraturan perundang-undangan.

Gadai tanah pertanian, dalam penjelasan Perppu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang kemudian disahkan menjadi undang-undang, disebutkan bahwa gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang padanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang-gadai).

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria), bagian penjelasannya dinyatakan bahwa pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "*freefight*", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan.³²

Pendapat Boedi Harsono, Gadai tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai

³²Anonim, "Hukum Gadai Tanah Pertanian", <http://www.gresnews.com/berita/tips/82148-hukum-gadai-tanah-pertanian/>, diakses tanggal 12 Februari 2019, pukul 00.30 Wib.

daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Penebusan, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.³³

Gadai tanah khususnya dalam hal ini tanah pertanian adalah merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan. Perbedaan hak gadai tanah dengan gadai menurut hukum perdata barat adalah pada hak gadai tanah terdapat satu perbuatan hukum yang berupa perjanjian penggarapan tanah pertanian oleh orang yang memberikan uang gadai, sedangkan gadai menurut hukum perdata barat terdapatnya dua perbuatan hukum yang berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebagai perjanjian pokok dan penyerahan benda bergerak sebagai jaminan, sebagai perjanjian ikutan.

Faktor penyebab hapusnya gadai tanah adalah sebagai berikut:

1. Telah dilakukannya penebusan oleh pemilik tanah (pemberi gadai);
2. Hak gadai sudah berlangsung tujuh tahun atau lebih;
3. Adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa pemegang gadai menjadi pemilik atas tanah yang di gadaikan karena pemilik tanah tidak dapat menebus dalam jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam gadai tanah;
4. Tanahnya dicabut untuk kepentingan umum;

³³ Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 135.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.

Ruang lingkup hukum perjanjian gadai yang mana suatu pihak menuntut suatu prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Prestasi tersebut adalah menyerahkan benda atau melakukan suatu perbuatan atau juga tidak melakukan perbuatan sama sekali. Sebelum penulis menjelaskan hasil dari wawancara mengenai pelaksanaan perjanjian gadai di desa Sidodadi Ramunia, penulis memberikan sedikit pembahasan mengenai gadai.

Gadai merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang (pihak mana di sebut “pemegang gadai”). Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

Mengenai tanah pertanian, penguasaan itu paling lama 7 tahun, pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut “penebusan”, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikannya, kecuali jika diperjanjikan lain. Hanya tanah milik Hak Milik yang dapat digadaikan.

Berlainan dengan hak hipotek atau *credietverband*, Hak Gadai merupakan hak atas tanah, karena memberi wewenang kepada pemegang gadai untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan. Dengan

demikian, maka jelaslah bahwa pemilik tanah menerima sejumlah uang dari pihak lain, Hak Gadai itu bukanlah hak jaminan/hak tanggungan.³⁴

Hak Gadai atas tanah yang dimaksud merupakan Hak Gadai sebagai hak jaminan yang diatur dalam Hukum Adat. Hak Gadai sebagai hak jaminan itu mengenai benda-benda bergerak dan benda yang bersangkutan berada dalam kekuasaan pemegang gadai, ia tidak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaatnya.

Praktek Hak Gadai di masyarakat (Hukum Adat), adapun ciri-ciri Hak Gadai (Hukum Adat) yaitu sebagai berikut :

1. Hak Gadai jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan hapus, kalau dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan.
2. Hak Gadai tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai, jika Pemegang Gadai meninggal dunia, maka hak tersebut beralih kepada ahli warisnya.
3. Hak gadai dapat dibebani dengan hak-hak tanah lainnya, pemegang gadai berwenang untuk menyewakan atau membagihasilkan tanahnya kepada pihak lain.
4. Hak Gadai dengan persetujuan pemilik tanahnya, dapat "dialihkan" kepada pihak ketiga, dalam arti hubungan gadai yang lama menjadi putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara pemilik dan pihak ketiga itu ("menimbulkan gadai" atau *doorverpanden*).

³⁴Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta:Rajawali Pers, halaman 301.

5. Hak Gadai tidak menjadi hapus jika hak atas tanahnya dialihkan kepada pihak lain.
6. Selama Hak Gadai berlangsung, atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah ("mendalami gadai").
7. Sebagai lembaga, Hak Gadai pada waktunya akan dihapus.
8. Hak Gadai termasuk golongan hak atas tanah yang di daftar menurut Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961.³⁵

Penulis akan menjelaskan maksud dari ciri-ciri jangka waktu tidak terbatas dan hak gadai dapat dibebani dengan hak-hak tanah lainnya. Ciri jangka waktu tidak terbatas, 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 atau meninggalnya si pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia, hak untuk menebus beralih kepada ahli warisnya.

Ciri hak gadai dapat dibebani dengan hak-hak tanah lainnya maksudnya ini membahas tentang pihak lain itu bisa orang ketiga, tetapi bisa juga pihak pemilik tanah sendiri. Pemegang gadai bahkan berwenang juga untuk menggadaikan tanahnya itu kepada pihak ketiga, tanpa perlu meminta izin atau memberitahukannya kepada pemilik ("menganakgadaikan" atau *onderverpanden*). Perbuatan ini tidak mengakibatkan putusya hubungan gadai dengan pihak pemilik. Dengan demikian, tanah yang bersangkutan terikat pada dua hubungan gadai.

³⁵*Ibid.*, halaman 302.

Hak Gadai itu berlangsung terus selama belum dilakukan penebusan, kecuali jika yang digadaikan tanah pertanian. Pemilik tanah sewaktu-waktu dapat mengakhiri hubungan gadai tersebut, asal pemegang gadai sudah diberi kesempatan untuk mengambil hasil panen satu kali dari tanah yang bersangkutan. Jika pada waktu dilakukan penebusan di atas tanah itu masih terdapat tanaman yang belum dipanen, maka pengambilan tanahnya menunggu sampai tanaman tersebut selesai dipanen oleh pemegang gadai. Hak untuk menebus itu tidak mungkin lenyap karena pengaruh lampau waktu.

Jika pemilik meninggal dunia, maka ahli warisnya masih tetap berhak untuk melakukan penebusan. Karena penebusan itu tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanahnya, maka hubungan gadai bisa berlangsung lama.³⁶

Mengenai gadai tanah pertanian, menurut ketentuan pasal 7 Undang-undang no. 56 Prp. tahun 1960, jangka waktu-nya ditetapkan paling lama 7 tahun. Setelah berlangsung 7 tahun, maka hubungan gadai yang bersangkutan berakhir dan tanahnya wajib dikembalikan kepada pemilik tanpa pembayaran uang tebusan, dalam satu bulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen. Jangka waktu 7 tahun itu dihitung sejak perjanjian gadai menggadaikannya diadakan.

Menurut pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no. 20 tahun 1963, jika sebelum gadai berakhir dilakukan "pendalaman gadai", jangka waktu 7 tahun itu dihitung sejak uang gadainya ditambah, asal perbuatan hukum tersebut dilakukan secara tertulis dengan melalui cara yang lazim seperti pada waktu gadai yang semula diadakan.

³⁶*Ibid.*, halaman 303.

Menurut Peraturan tersebut, dalam hal yang demikian timbullah hubungan gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula. Penambahan uang gadai yang tidak dilakukan sebagai yang disebutkan di atas tidak menimbulkan hubungan gadai baru.

Selanjutnya menurut pasal 3, jika dengan seizin pemilik, pemegang gadai memindahkan hak gadainya kepada orang lain, maka jangka waktu 7 tahun itu dihitung sejak terjadinya pemindahan gadai tersebut. Menurut pasal tersebut, dengan pemindahan gadai itu, selanjutnya berlangsung hubungan gadai baru antara pemilik tanah dan pihak yang menerima penyerahan gadai tadi.³⁷

Jika pemegang gadai tidak melakukan pemindahan gadai, akan tetapi hanya menganakgadaikan saja, maka hubungan gadai antara dia dan pemilik tanah tidaklah berubah. Sungguhpun di samping gadai yang pertama timbul hubungan gadai yang kedua antara pemegang gadai dan pihak ketiga (yang selanjutnya akan menguasai tanahnya), namun bagi pihak pemilik tanah, pemegang gadai yang pertamalah yang bertanggung jawab untuk mengembalikan tanahnya kepadanya setelah 7 tahun itu berakhir.

Waktu 7 tahun tersebut tetap dihitung sejak gadai yang pertama diadakan. Pemegang gadai yang pertama akan dapat memenuhi kewajiban itu karena sewaktu-waktu ia dapat menebus tanahnya kembali dari pihak yang menguasainya selaku pemegang gadai yang kedua.

Selain hubungan gadai yang jangka waktunya tidak ditentukan, ada pula hubungan gadai yang disertai perjanjian bahwa selama jangka waktu tertentu tidak

³⁷*Ibid.*, halaman 304.

boleh dilakukan penebusan. Maksud perjanjian yang demikian adalah, untuk memberi kesempatan kepada pemegang gadai untuk mengusahakan tanahnya secara berencana selama jangka waktu yang tertentu. Mengenai tanah pertanian jangka waktu itu tentu saja tidak boleh melebihi 7 tahun.

Mungkin juga diadakan perjanjian bahwa setelah berlangsung dalam waktu yang tertentu, pihak pemilik tanah diwajibkan untuk melakukan penebusan. Perjanjian demikian itu seringkali disertai sanksi bahwa jika tidak ditebus dalam waktu yang ditentukan tanahnya akan menjadi milik pemegang gadai ("milik beding"). Menurut yurisprudensi yang tetap, sungguhpun diperjanjikan demikian, dengan lewat waktu yang ditentukan itu saja, tidaklah secara otomatis pemegang gadai akan menjadi pemilik tanah yang bersangkutan.

Menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Maret 1960 no. 45/K/Sip/1960: "... perjanjian itu harus diartikan bahwa untuk mendapatkan hak milik tanah itu si pemegang gadai harus mengadakan tindakan hukum lain, yakni meminta kepada pengadilan supaya berdasarkan perjanjian tersebut pemegang gadai ditetapkan sebagai pemilik dari sawah tersebut, dalam hal mana Pengadilan dapat mengambil putusan menurut kebijaksanaan, misalnya memberi tempo lagi kepada si pemberi gadai untuk menebus sawah itu baru menjadi milik si pemegang gadai, apabila perlu dengan menambah uang gadai kepada si pemberi gadai,..."³⁸.

Lebih-lebih jika pemberi gadai dan pemegang gadai sendiri sudah meninggal dunia dan hubungan gadainya dilanjutkan oleh para ahli

³⁸*Ibid.*, halaman 305.

warisnya. Dalam hal yang demikian, keterangan saksilah (kalau masih ada) merupakan alat pembuktian yang penting. Perkara gadai-menggadai tanah biasanya timbul dari keadaan yang demikian itu. Dalam praktek, gadai-menggadai tanah belum diselenggarakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintahan no. 10 tahun 1961.

Pemberi gadai tidak dapat dipaksa untuk melakukan penebusan maka dibuka juga kemungkinan bagi pemegang gadai untuk memindahkan Hak Gadai itu kepada pihak lain. Berlainan dengan onderuerpanding maka untuk pemindahan gadai itu diperlukan persetujuan si pemberi gadai, Karena dengan berpindahan gadai itu hubungan gadai yang lama menjadi putus dan timbul hubungan gadai baru antara pemilik tanah dan pihak yang menerima penyerahan tanahnya. Oleh karenanya perlu dilakukan di muka PPAT menurut acara pemindahan hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, pada saat mana pemilik tanah wajib pula hadir untuk memberikan persetujuannya. Jika pemegang gadai meninggal dunia, maka hak gadainya dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Pihak yang menggadaikan tidak dapat dipaksa untuk melakukan penebusan. Oleh karena itu, jika pemegang gadai memerlukan uang, sedang si pemberi gadai belum bersedia untuk menebus kembali tanahnya, maka ia diperbolehkan untuk menggadaikan tanah tersebut kepada pihak ketiga.³⁹

Hak Gadai yang baru ini tidak meniadakan, tetapi bahkan membebani Hak Gadai yang pertama. Untuk itu pemegang gadai tidak perlu minta izin atau memberitahunya kepada si pemberi gadai. Si pemberi gadai setiap waktu dapat

³⁹*Ibid.*, halaman 308.

menebus tanahnya kembali dari pemegang gadai, tanpa menghiraukan adanya hubungan gadai yang kedua itu. Baik tanah pertanian, maupun tanah bangunan dapat di "anak gadaikan". Jika yang digadaikan itu tanah pertanian, maka pemegang gadai juga dapat menyewakan atau membagihasilkannya kepada pihak lain

Seringkali pihak yang menyewa atau menggarap itu si pemberi gadai sendiri, Dalam hal yang demikian, maka secara fisik tanahnya tetap dikuasai oleh pemilik, tetapi dalam kedudukannya sebagai penyewa atau penggarap dalam hubungan bagi hasil. Kalau ia tidak memenuhi kewajibannya, pemegang gadai dapat memutuskan hubungan sewa atau bagi hasil itu dan meminta kembali tanahnya kembali.

Seharusnya jangka waktu persewaan atau perjanjian bagi hasil itu tidak boleh lebih dari 7 tahun. Bahkan karena si pemberi gadai berhak untuk sewaktu-waktu melakukan penebusan, Hak Sewa atau hak usaha bagi hasil itu pada hakikatnya tidak boleh lebih dari satu musim. Berhubung dengan itu maka membagihasilkan tanahnya bagi pemegang gadai sekarang ini bisa menimbulkan kesulitan, kecuali jika penggarapnya si pemberi gadai sendiri atau jika hubungan gadainya berjangka waktu tertentu.⁴⁰

Penebusan dilakukan dengan mengembalikan uang gadai yang dulu diterima oleh si pemberi gadai. Jika mengenai gadai tanah pertanian, uang tebusannya tidak sebesar uang gadai, tetapi menurut pasal 7 ayat 2 Undang-undang no. 56 Prp. tahun 1960 besarnya dihitung menurut rumus tertentu, yang

⁴⁰*Ibid.*, halaman 309.

akan diuraikan dalam bab mengenai *landreform*.

Bagaimanakah jika terjadi perubahan yang besar antara nilai rupiah pada waktu gadai diadakan dan pada saat dilakukan penebusan? Menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, dalam hal yang demikian, uang gadainya dinilai kembali berdasarkan perbedaan harga emas atau beras pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanahnya, sedang risiko daripada perubahan nilai rupiah tersebut ditanggung bersama oleh si pemberi gadai dan pemegang gadai (Keputusan Mahkamah Agung tanggal 11 Mei 1955 no. 26/K/ Sip/1955).

Hapusnya Hak Gadai yang disebabkan karena sudah berlangsung 7 tahun bagi gadai tanah pertanian dan karena putusan pengadilan dalam rangka menyelesaikan gadai dengan "milik beding" akan diuraikan dalam rangka *landreform*. Mengenai hapusnya Hak Gadai karena dicabut untuk kepentingan umum, tidak perlu penjelasan lebih lanjut.⁴¹ *Landreform* adalah upaya perombakan secara mendasar terhadap struktur penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia.⁴²

Gadai juga hapus jika tanahnya musnah karena bencana alam; banjir atau longsor. Dalam hal yang demikian maka uang gadainya dapat dituntut Kembali oleh pemegang gadai.⁴³

Penulis melakukan penelitian di Desa Sidodasi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli serdang mengenai pelaksanaan dalam perjanjian gadai tanah pertanian. Adapun 11 Kelompok tani beserta nama ketua kelompok tani yang penulis jadikan sebagai subjek dalam penelitian yaitu sebagai berikut :

⁴¹ *Ibid.*, halaman 310.

⁴² H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 30.

⁴³ Effendi Perangin, *OpCit.*, halaman 311.

No.	Nama Ketua Kelompok	Nama Kelompok Tani Desa Sidodadi Ramunia
1.	M. Sofyan	Kelompok Sadar Tani
2.	Sumpeno	Kelompok Pelita Tani
3.	Suyadi	Kelompok Blora Tani
4.	Herman	Kelompok Jaya Tani
5.	Sudir	Kelompok Gelora Tani
6.	Sogol	Kelompok Sejahtera Tani
7.	Sutiman	Kelompok Banjarnegoro B
8.	Suratman	Kelompok Harapan Tani
9.	Yareli	Kelompok Juli Tani
10.	Suadi	Kelompok Bahagia Tani
11.	Sugiarto	Kelompok Mulia Tani

Penulis akan memaparkan hasil Penulisan ini yang dilaksanakan pada tanggal 18 – 21 Januari 2019 di Desa Sidodadi Ramunia yang memiliki 11 kelompok tani. Penulis berinisiatif melakukan wawancara dengan ketua kelompok tani di Desa Sidodadi Ramunia untuk mengetahui bagaimana aturan perjanjian gadai tanah pertanian di desa tersebut.

No	Keterangan	Jawaban	
		Setuju	Tidak Setuju
1.	Masyarakat di Desa sidodadi Ramunia banyak yang melakukan perjanjian gadai tanah	11	0
2.	Sistem gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia tidak akan di kembalikan jaminan gadai berupa tanah pertanian sebelum ditebus	10	1

Berdasarkan hasil wawancara tersebut bahwa masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia ini banyak melakukan perjanjian gadai tanah pertanian, karena gadai tanah pertanian ini menurut masyarakat adalah salah satu cara cepat mendapatkan pinjaman uang dalam jumlah yang besar hanya dengan merelakan tanah miliknya di kuasai oleh yang meminjamkan uang (penerima gadai) kepada pemilik tanah (pemberi gadai), dan rata-rata penduduk di Desa Sidodadi Ramunia ini hanya mempunyai tanah tetapi tidak uang dalam jumlah yang besar.

Sistem gadai di Desa Sidodadi Ramunia ini juga masih banyak yang tidak sesuai dengan Prp no 56 tahun 1960 yaitu tidak akan dikembalikannya jaminan gadai sebelum di tebus, karena ketidak tahuan masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia akan adanya aturan tersebut.

Sebagian besar penghasilan masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia ini adalah sebagai petani, oleh karena itu gadai tanah pertanian ini juga sangat cocok dilakukan oleh masyarakat Desa Sidodadi Ramunia karena bisa mengambil manfaat dari tanah yang dijadikan jaminan oleh pemilik tanah.

Pelaksanaan perjanjian gadai tanah ini biasanya memakan waktu yang cukup lama dengan tidak adanya bukti tertulis. penggadai akan menemukan kesulitan pada waktu tanah yang dijadikan objek gadai akan ditebus kembali sedangkan penerima gadai menolaknya dengan alasan bahwa perjanjian yang mereka lakukan dahulu adalah perjanjian jual lepas bukan gadai. Dengan terjadinya peristiwa seperti ini, barulah mereka menyadari manfaat perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis.⁴⁴

Proses perjanjian gadai yang terjadi di Desa Sidodadi Ramunia berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dapat di contohkan sebagai berikut:

Muslimin seorang petani yang merupakan penduduk Desa Sidodadi Ramunia sangat membutuhkan uang untuk kebutuhan sekolah anaknya, karena waktu semakin mendesak tidak ada jalan lain dia menggadaikan sawahnya kepada Misro yang merupakan seorang petani dan juga penduduk Desa Sidodadi Ramunia. Terjadilah pertemuan dan perjanjian antara Muslimin dan Misro, dimana Muslimin menawarkan tanah berupa sawah yang dimilikinya seluas 4 rantai dengan uang gadaian dari Misro sebesar Rp.40.000.000,- Selanjutnya kesepakatan Muslimin dan Misro untuk Rp.40.000.000.- tersebut diberikan hak

⁴⁴M.Sulaeman Jajuli. "Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Hukum Islam di Kabupaten Bogor". dalam Jurnal Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Vol. XV No. 2 Juli 2015, halaman 227.

untuk menanam dan menerima panen selama 3 kali panen. Apabila dalam waktu 3 kali panen tersebut Muslimin tidak bias mengembalikan uang 40.000.000 tersebut maka Misro masih menanam dan menikmati hasil panen. Disimpulkan bahwa waktu yang diberikan untuk pengembalian uang gadai tidak menjamin pelunasan gadai sepanjang uang gadai tidak ditebus.

Berdasarkan contoh dan uraian diatas yang merupakan perjanjian pokok adalah Rp.40.000.000,- dan yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah 3 kali panen yang juga merupakan jangka waktu dari perjanjian gadai. Biasanya dalam setahun petani menghasilkan 2 kali panen.

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang dapat berdiri sendiri antara debitur (yang meminjam) dan kreditur (yang memberi pinjaman) tanpa diiringi dengan perjanjian lainnya. Sedangkan perjanjian *Accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok.

Satu rantainya untuk satu kali panen menghasilkan 200 kg padi dengan harga perkilogram padi sebesar Rp.5000,- setelah menjadi beras harganya sebesar Rp.10.000,- perkilogramnya. Setiap 50 kg padi setelah dikuliti menjadi 30 kg beras yang siap untuk di konsumsi oleh masyarakat.

Masyarakat desa Sidodadi Ramunia khususnya petani mengungkapkan harga pasar tanah persawahan Rp.80.000.000,- sampai dengan Rp.100.000.000,- rupiah per rantai atau untuk harga per meternya sebesar Rp.250.000,- rupiah. Sedangkan menurut ketentuan pemerintah atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) untuk per rantainya Rp.25.600.000 atau untuk harga per meter persegi Rp.64.000,- rupiah.

Persentase dari harga tanah yang dijadikan jaminan gadai berdasarkan NJOP dan Harga Pasar adalah :

1. Persentase berdasarkan NJOP:

NJOP = Rp.25.600.000,- per rantai

= Rp.64.000,- per meter persegi

Persentase jaminan gadai = $\frac{25.600.000}{10.000.000} \times 100\% = 2.56\%$ Per rantai.

Persentase jaminan gadai = $\frac{2.56\%}{400} = 0.0064\%$ Per meter persegi.

2. Persentase berdasarkan Harga Pasar (HP):

HP = Rp.80.000.000,- per rantai

= Rp.200.000,- per meter persegi

Persentase jaminan gadai = $\frac{80.000.000}{10.000.000} \times 100\% = 8\%$ Per rantai.

Persentase jaminan gadai = $\frac{8\%}{400} = 0.02\%$ Per meter persegi.

Salah satu ketua kelompok tani juga mengungkapkan bahwa terdapat banyak masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia yang menggadaikan tanah miliknya karena keperluan yang mendesak contohnya untuk biaya anak sekolah, untuk biaya pengobatan, dan lain-lain. Serta masyarakat disana banyak juga yang mengerjakan tanah gadaian yang di gadaikan oleh orang lain.

Pemerintah sependapat atau telah sepakat karena tanah tergadai tersebut berada di tangan pemegang gadai dan telah cukup mendapatkan manfaat atas

tanah yang tergadai tersebut, maka jika dikembalikan kepada pemilik asal tidak lah menjadi kerugian bagi pemegang gadai.⁴⁵

B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Gadai Tanah Pertanian yang Belum Ditebus Setelah Waktu Berakhir di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.⁴⁶

Perjanjian disini yakni perjanjian gadai tanah pertanian adalah dalam pengertian yang berasal dari Hukum Adat, sebagai akibat adanya perbuatan hukum yang disebut “Jual Gadai”. Jual gadai ialah penyerahan sebidang tanah oleh pemilik kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah itu akan dikembalikan kepada pemiliknya apabila pemilik mengembalikan uang yang diterimanya kepada orang yang memegang tanah tersebut.

Seorang yang memegang hak gadai itu dapat mempergunakan tanah yang dipegangnya dan kapan penggadaian akan berakhir itu tergantung kepada kapan uang dikembalikan. Tegasnya, perjanjian gadai tanah pertanian itu bukan sekedar menanggung suatu hutang (Hak tanggungan) tetapi adalah Hak atas tanah yakni

⁴⁵ A.P. Parlindungan. 1989. *Berakhirnya Hak Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Medan: Mandar Maju, halaman 30.

⁴⁶ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 91.

pemegang hak itu dapat menguasai, mempergunakan tanah serta mengambil manfaat dari pada tanah itu (umpamanya ada tanaman diatas tanah itu). Hak gadai dapat dialihkan oleh pemegang gadai kepada pihak lain dengan persetujuan atau tidak dari pemilik tanah.

Berdasarkan perpu no. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian telah mengatur mengenai gadai tanah pertanian, yaitu dalam pasal 7 yang berbunyi:

Ayat 1 bahwa “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 dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.”

Ayat 2 bahwa “Mengenai hak gadai yang pada mula 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 menurut rumus :

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

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

Penjelasan Pasal 7: Azasnya sudah dijelaskan didalam Penjelasan Umum angka (9b). Mengapa ketentuan ayat (2) dapat dikemukakan contoh sebagai berikut. Uang gadai Rp. 14.000,- dan gadai sudah berlangsung 3 tahun. Maka uang tebusannya ialah $(7 \frac{1}{2}-3) : 7 \times \text{Rp.}14.000,- = \text{Rp.} 9.000,-$

Hasilnya yang diterima pemegang gadai selama 3 tahun dianggap sebagai 3 kali angsuran Rp.2000.- ditambah bunganya. Faktor $\frac{1}{2} / 7$ adalah dimaksud sebagai ganti-kerugian, bila gadainya tidak berlangsung sampai 7 tahun. Dalam pada itu tidak ada keharusan bagi penggadai untuk menebus tanahnya kembali. Ketentuan-ketentuan pasal ini tidak hanya mengenai tanah-tanah gadai yang harus di kembalikan, tetapi mengatur gadai pada umumnya.

Ketentuan pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960 bermaksud untuk melindungi pihak yang ekonominya lemah, yaitu si petani yang karena memerlukan uang terpaksa menggadaikan tanah sawahnya. Dianggapnya bahwa setelah menguasai sawahnya selama tujuh tahun itu si penerima gadai sudah cukup menghisap sawah itu hingga telah memperoleh kembali uang gadai yang telah dikeluarkannya.

Bermaksud memberantas unsur pemerasan yang terdapat dalam gadai tanah itu karena dalam prakteknya hasil yang diterima oleh pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan setiap tahunnya itu jauh lebih besar dari pada bunga yang layak daripada uang yang dipinjamkan.⁴⁷

Menurut Subekti, peraturan tersebut adalah mengandung suatu kelemahan bahwa ia menyamaratakan semua gadai sawah dengan tidak mengingat besar kecilnya uang gadai yang telah diterima oleh pihak yang menggadaikan

⁴⁷ Abdurrahman, Samsul Wahidin. 1985. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Alumni, halaman 61.

sawahnya. Selain dari itu dilupakan bahwa ada beberapa daerah dimana justru pihak yang ekonominya kuatlah yang menggadaikan sawah mereka kepada orang-orang yang ekonominya lemah yang memerikan tanah penggarapan untuk mencari nafkah.

Adanya ketentuan pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960 ini maka ada dua pola mengenai masalah menggadaikan tanah menurut Hukum Adat ini, yaitu : gadai tanah pertanian yang jangka waktunya dibatasi paling lama tujuh tahun dan gadai tanah non pertanian yang .jangka waktunya tidak tunduk kepada ketentuan dimaksud, sekalipun di dalam beberapa kasus terlihat adanya semacam *tendensi* untuk memperluas berlakunya ketentuan pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960 tersebut pada tanah-tanah non pertanian.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut di atas telah dikeluarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 22 Juli 1963 No. 20 Tahun 1963, tentang Pedoman Penyelesaian masalah gadai.

Peraturan ini antara lain disebutkan bahwa jika sebelum gadai berakhir, uang gadainya ditambah baik dalam bentuk uang maupun lainnya, dan penambahan itu dilakukan secara tertulis dengan melalui acara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut diadakan, maka sejak dilakukan penambahan itu timbullah gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula, maka jangka waktu gadai seperti yang dimaksudkan dalam pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960mulai berlaku sejak uang gadai itu ditambah (pasal 2).⁴⁸

Jika dengan seijin penggadai, pemegang gadai memindahkan gadainya

⁴⁸*Ibid.*, halaman 62.

kepada orang lain, sehingga untuk selanjutnya lembaga gadai itu berlangsung antara penggadai dan orang yang menerima gadai itu, maka sejak pemindahan gadai itu dilakukan timbullah gadai baru. Dalam hal yang demikian maka jangka waktu gadai mulai berlaku sejak terjadinya pemindahan gadai itu.

Jika seorang petani pemegang gadai tidak memiliki tanah atau memiliki tanah kurang dari 1 hektar, sedang penggadai selain tanah yang digadaikan itu masih memiliki tanah seluas paling sedikit 2 hektar, maka pemegang gadai berhak membeli tanah yang digadaikan itu seluas untuk mencapai pemilikan 1 (satu) hektar (pasal 6).

Kemudian dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 1 Maret 1963 No. SK 10/Ka/1963 tentang penegasan berlakunya pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 bagi gadai tanaman keras dimana diputuskan bahwa mengingat tujuan dan jiwa ketentuan gadai dalam pasal 7 UU No. 56 PRP Tahun 1960 berlaku juga bagi tanaman-tanaman keras yang digadaikan, berikut atau tidak berikut tanahnya.

Yurisprudensi masalah tentang gadai tanah ini masih beraneka ragam dan belum begitu konstan, sebelum berlakunya UU No. 56 Tahun 1960 maka Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 10 Januari 1957 No. 187 K/Sip/1956 telah menyatakan bahwa menurut hukum adat di seluruh Indonesia, hak menebus dalam gadai tanah tidak mungkin lenyap dengan pengaruh lampau waktu.

Pendapat yang demikian telah berubah sebagaimana tersebut dalam keputusan tanggal 6 Maret 1971 No. 810 K/Sip/1970, dimana ditentukan bahwa

ketentuan tersebut bersifat memaksa dan tidak dapat dilunakkan karena telah diperjanjikan antara kedua pihak yang bersangkutan.⁴⁹

Selanjutnya bahwa sebagian besar daripada yurisprudensi Mahkamah Agung yang menguatkan ketentuan pasal 7 Undang Undang No. 56 Tahun 1960 seperti umpamanya Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 September 1971 No. 609/K/Sip/1971, 6 Maret 1971 No. 819/K/Sip/1970, 26 Maret 1972 No. 1108/K/Sip/1971, 19 April 1972 No. 1253 K/Sip/1972, 26 Juni 1972 No. 1246 K/Sip/1973 9 Juni 1974 No. 1369 K/Sip/1973, 10 Oktober 1974 No 903 K/Sip/1973, 1 April 1975 No. 1272 K/Sip/1973, 23 September 1975 No. 393 K/Sip/1972 dan 6 April 1975 No. 121/ K/Sip/1975; yang pada umumnya menentukan bahwa pemilik tanah yang telah tergadai selama lebih 7 tahun berhak untuk mengambil tanahnya tarrpa membayar tebusan.

Keputusan Mahkamah Agung tanggal 17 Mei 1976 No. 38/K/Sip/1961 disebutkan pula bahwa ketentuan pasal 7 Undang Undang No. 56/1960 dapat dianalogikan terhadap tanah-tanah pekarangan dan rumah sehingga tanah dan rumah tersebut harus dikembalikan pada pemiliknya tanpa pemberian ganti kerugian.

Sedangkan dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 5 Juni 1975 No. 777 K/Sip/1974 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 25 Mei 1972 No. 295/1972 dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Sidempuan tanggal 8 September 1969 No. 70/1968 yang menyatakan bahwa dalam hal suatu gadai tanah dijumpai klausula yang menyatakan bahwa

⁴⁹*Ibid.*, halaman 63.

tanah gadai harus ditebus paling lambat sebelas tahun sejak tanggal perjanjian, maka apabila penebusan tidak dilakukan setelah lewat jangka waktu tersebut *dodon* beralih menjadi *dodon lonop* (beralih menjadi sesuatu yang tidak dapat diganggu gugat lagi = *onhsroeppalijk lonop*) setelah batas jangka waktu tertentu lewat dalam hal ini 15 tahun dan jatuh pada tanggal 1 September 1955 maka *Dodon* menjadi *lonop*, yang di tapanuli berarti bahwa sawah sengketa dalam keadaan apapun tak dapat diambil lagi dari pihak kedua dalam perjanjian.

Disamping itu pelaksanaan daripada ketentuan pasal 7 Undang-undang No. 56 Tahun 1960 tersebut ditunjang pula oleh suatu sanksi pidana sebagaimana yang dicantumkan dalam pasal 10 ayat (1) sub b dari peraturan tersebut.⁵⁰

Menurut ketentuan ini disebutkan bahwa dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10,000,- barang siapa tidak melaksanakan kewajiban yang tersebut pada pasal 3, 6 dan 7(1). *Dengan demikian maka ketentuan yang tersebut dalam* pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960 tersebut adalah merupakan suatu hal yang mutlak harus dilaksanakan.

Perkembangan selanjutnya dari lembaga gadai tanah menurut Hukum Adat oleh Subekti dikemukakan bahwa ada beberapa Pengadilan Negeri yang putusannya menjelaskan bahwa di dekat kota besar terdapat suatu perkembangan dari gadai tanah menurut Hukum Adat ini dengan diberikannya bentuk jual beli kembali yang dituangkan dalam akta-akta notaris.

⁵⁰*Ibid.*, halaman 64.

Menurut apa yang dikatakan oleh Subekti maka ini merupakan perkembangan yang merugikan si petani yang menggadaikan tanahnya karena dalam gadai menurut Hukum Adat ia dilindungi oleh PERPU tersebut di atas, sedangkan sebaliknya dalam jual beli dengan hak membeli kembali ada kemungkinan bahwa ia kehilangan sawahnya, apabila ia melampaui jangka waktu untuk membelinya kembali.

Sekarang bagaimana eksistensi daripada lembaga gadai tanah menurut Hukum Adat ini dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang sedang berkembang di negara kita. Ada sementara pihak yang merugikan kemungkinan untuk memanfaatkan lembaga ini.⁵¹

Subekti sendiri umpamanya berpendapat bahwa dilihat dari kemanfaatannya untuk dunia perkreditan, maka segera dapat dikemukakan bahwa gadai tanah itu (kalau penerima gadai itu dapat kita anggap sebagai seorang "pemberi kredit"), adalah kurang menarik bagi si pemberi kredit, karena sering pemberi kredit ini tidak ingin memegang atau menguasai tanah kecuali kalau ia sendiri seorang petani yang dapat menggarapnya tanah itu. Oleh karena itu maka gadai tanah hanya mempunyai kegunaan lokal antara para petani, terutama antara sesama penghuni satu desa. Ditambah pula dengan adanya PERPU tersebut di atas, gadai tanah ini semakin tidak menarik bagi pihak yang memberikan uang (si penerima gadai).

Kalau di renungkan apa yang dikemukakan oleh Subekti tersebut memang ada juga benarnya, bahwa pada masa sekarang ini sudah terlihat bahwa lembaga

⁵¹*Ibid.*, halaman 65.

gadai tanah ini masih diperlukan oleh sebagian besar dari masyarakat Indonesia oleh karena kita mengetahui mayoritas daripada penduduk Indonesia adalah merupakan golongan petani, yang bilamana mendapat kesulitan uang selalu menempuh jalan dengan cara menggadaikan tanah sebagai cara yang termudah untuk mengatasinya.

Kemudian mengenai ketentuan pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960 tersebut, sekalipun maksud dan tujuannya adalah baik untuk mencegah jangan sampai terjadi pemerasan di kalangan petani, akan tetapi ketentuan yang demikian tidaklah selamanya cocok untuk seluruh masyarakat Indonesia. Bagi beberapa daerah tertentu ketentuan yang demikian tidaklah selamanya cocok untuk seluruh masyarakat Indonesia. Bagi beberapa daerah tertentu, ketentuan yang demikian dirasakan tidak adil karena sangat merugikan seorang pemegang gadai yang beritikad baik dan kadang-kadang disalahgunakan oleh pemilik tanah yang beritikad baik untuk merugikan seorang pemegang gadai yang jujur.

Bilamana demikian keadaannya maka masalah gadai tanah menurut Hukum Adat ini terutama untuk tanah pertanian, perlu untuk diberikan suatu landasan hukum untuk merertibkannya. Di samping itu pengaturan tentang gadai tanah pertanian kiranya juga masih diperlukan bagaimana pula pengaturan mengenai gadai tanah menurut Hukum Adat untuk non pertanian yang kadang-kadang tidak kalah pentingnya, terutama dalam menghadapi pembentukan Hukum Jaminan Nasional.⁵²

⁵²*Ibid.*, halaman 66.

Menurut Ter Haar Bzn transaksi ini merupakan suatu perikatan, dimana obyeknya bukanlah tanah, akan tetapi pengolahan tanah dan tanaman diatas tanah itu. Proses tersebut mungkin terjadi karena pemilik tanah tidak mempunyai kesempatan untuk mengerjakan tanahnya sendiri, akan tetapi berkeinginan untuk menikmati hasil tanahnya.

Oleh karena itu, Ter Haar Bzn mengadakan perjanjian dengan pihak-pihak tertentu yang mampu mengerjakan tanah, dengan mendapatkan sebahagian dari hasilnya sebagai upah atas jerih payahnya. Transaksi semacam ini dapat dijumpai hampir di seluruh Indonesia dengan pelbagai variasi, baik dari sudut penamaannya, pembagian hasilnya, dan seterusnya.

Sumatera Barat mengenal transaksi ini dengan sebutan *mampaduoi* atau *babuek sawah urang*. Perjanjian bagi hasil itu dalam kenyataannya dilakukan secara lisan (di hadapan kepala adat). dan tergantung dari faktor kesuburan tanah, penyediaan bibit, jenis tanaman, dan seterusnya. Apabila tanah yang akan dikerjakan dijadikan sawah sedangkan benih padi disediakan oleh pemilik tanah, maka hasilnya dibagi dua antara pemilik tanah dengan penggarap, tanpa memperhitungkan nilai benih padi serta pupuknya. Perjanjian semacam ini disebut *mampa- duos*. Lain halnya apabila tanah keras, ladang atau sawah yang akan dikerjakan ditanami palawija, di mana pemilik tanah menyediakan bibit dan pupuk.

Hasilnya tetap dibagi dua, akan tetapi dengan memperhitungkan harga bibit dan pupuk; perjanjian semacam ini disebut *saduo bijo*. Perjanjian tersebut dapat diteruskan atau dihentikan oleh ahli waris, apabila pemilik tanah atau penggarap meninggal.

Daerah Lampung terdapat kecenderungan, bahwa perjanjian harus dilakukan secara tertulis dan disahkan oleh Kepala Kampung setempat. Secara umum apabila bibit diberikan oleh pemilik tanah, maka hasilnya harus dibagi dua. Untuk tanaman keras terdapat suatu syarat khusus, yaitu jangka waktunya hanya 3 tahun.⁵³

Sementara konsekuensi hukum yang timbul jika perjanjian gadai tanah pertanian lebih dari 7 tahun di Desa Sidodadi Ramunia tetap di lanjutkan sampai dengan tanah tersebut dapat di tebus, namun ada juga sebagian masyarakat yang menjual sebagian tanah pertaniannya untuk menebus hutangnya.

C. Kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang.

Berbagai macam bentuk transaksi-transaksi tanah ini dikenal sejak zaman dahulu hingga sekarang. Seiring dengan perkembangan zaman dan begitu kompleksnya kebutuhan-kebutuhan atas penguasaan, pengelolaan dan pemilikan tanah, memberi konsekuensi logis yang tidak terlepas dari berbagai konflik dan sengketa.

⁵³ Soerjono Soekamto, 1987. *Intisari Hukum Perikatan Adat*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 16.

Konflik menurut definisi Coser adalah *conflict involve struggles between two or more people over values, competition for status, power or scarce resources*. Jika konflik tersebut telah nyata, dalam hal ini mengenai kepemilikannya atas tanah, maka hal itu dikatakan sebagai sengketa.

Konflik bukanlah suatu keadaan yang statis. Konflik bersifat ekspresif, dinamis, dan dialektis. Konflik pertanahan adalah suatu keadaan akibat adanya persaingan atau perebutan dua pihak atau lebih (subjek) mengenai satu atau beberapa bidang tanah (objek) terutama berkaitan dengan status hak penguasaan, pengelolaan, dan kepemilikan.⁵⁴

Setiap pelanggaran adat akan mengakibatkan ketidakseimbangan pada masyarakat. Oleh karena itu, setiap pelanggaran harus diberikan sanksi adat yang berfungsi sebagai sarana untuk mengembalikan rusaknya struktur atau tatanan dari adat tersebut.⁵⁵

Awal timbulnya konflik pertanahan pada umumnya dipicu oleh suatu keadaan di mana terdapat seseorang atau sekelompok orang atau lebih menunjukkan praktik-praktik untuk menghilangkan pengakuan (hak) orang atau kelompok lainnya mengenai bidang tanah yang diperebutkan. Selain itu, konflik pertanahan juga terjadi karena adanya praktik-praktik penghilangan pengakuan (hak) rakyat setempat terhadap tanah dan kekayaan alam yang menyertainya, yang dilakukan oleh pihak-pihak lain baik badan-badan pemerintah maupun swasta. Hal ini merupakan suatu hal yang mengancam bagi keberlanjutan hidup mereka.

⁵⁴ A. Suriyaman Mustari Pide. 2017. *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 142.

⁵⁵ Mirsa Astuti. 2016. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Medan: Ratu Jaya, halaman 164.

Konflik pertanahan tidak saja melanda masyarakat kota tetapi juga sudah melanda masyarakat pedesaan. Bagi penduduk desa, dahulu di masa rezim Orde Baru, konflik ditandai oleh penggunaan kekerasan terhadap penduduk yang menguasai tanah yang tidak pernah mendapat perhatian dari pemerintah ketika itu. Namun di masa reformasi belakangan ini, perhatian terhadap masalah tersebut semakin membesar, di mana konflik tersebut telah sampai pada reaksi balik dari penduduk lokal untuk mengambil kembali secara langsung tanah-tanah mereka yang telah dirampas.

Hal demikian, menyadarkan kita bahwa budaya kekerasan telah melanda bangsa ini yang seharusnya bangsa ini adalah bangsa beradab yang anti terhadap kekerasan. Faktanya, di tengah masyarakat kerap kali muncul konflik yang umumnya disebabkan oleh salah pengertian mengenai makna; hukum agraria adalah hukum adat. Pemicu konflik lainnya seperti ditulis Abrar Saleng (2006) dalam makalah *Format Baru Penyelesaian Konflik dan Sengketa Tanah*, disebabkan karena hubungan antara hak-hak masyarakat/perorangan atas tanah dengan hak menguasai tanah dari negara pemahamannya masih samar-samar.⁵⁶

Seiring dengan perkembangan akan eksistensi masyarakat hukum adat, nampak jelas terjadinya kecenderungan alamiah mengenai melemahnya hak ulayat secara kasat mata. Ini merupakan pengaruh pergeseran secara *intern* eksistensi masyarakat hukum adat yang dikarenakan bertambah menguatnya hak-hak individual para warga masyarakat adatnya.

⁵⁶*Ibid.*, halaman 143.

Memungkinkan lain melemahnya hak ulayat masyarakat adat diakibatkan untuk pengaruh *ekstern* terutama kebijakan pemerintah dengan sejumlah regulasi mengenai hak atas tanah. Pemahaman yang cenderung terlihat memprofokasi antara kepentingan masyarakat dan negara menjadi akar masalah dari konflik itu sendiri. Jika merujuk pada perspektif ilmu hukum sebagai suatu sistem yang utuh dan tidak saling bertentangan, maka seharusnya sinkronisasi tujuan antara masyarakat dan negara bukanlah hal yang tidak mungkin.

Sudah seharusnya dalam menyelesaikan sebuah konflik yang menjadi substansi adalah bukan dimulai langsung pada praktiknya akan tetapi dimulai dari pemahaman tentang sumber, asas ketentuan dan penerapan dalam menyelesaikan konflik sesuai dengan kemandirian dan jati diri bangsa yang berbudaya arif. Hukum tanah nasional sepatutnya menjelmakan perasaan hukum masyarakat sebagaimana nilai-nilai yang ada dalam hukum adat dalam rangka memperoleh kepastian hukum.⁵⁷

Berbagai macam bentuk transaksi-transaksi tanah tersebut. Transaksi jual gadai tanah bukanlah perjanjian utang uang dengan tanggungan/jaminan tanah, sehingga pembeli gadai tidak berhak menagih uangnya dari penjual gadai. Penebusan gadai tergantung kepada kehendak penjual gadai. Hak menebus itu bahkan dapat beralih kepada ahli warisnya.

Selain itu dalam jual gadai penerima tanah berhak untuk mengerjakan dan menikmati manfaat yang melekat pada tanah itu. Apabila penerima tanah membutuhkan uang maka dapat menjualgadaikan tanah itu lagi kepada orang lain

⁵⁷*Ibid.*, halmaan 144.

tetapi tidak boleh menjual lepas. Transaksi jual gadai ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti :

1. Kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan maka tanah menjadi milik yang membeli gadai.
2. Tanah tidak boleh ditebus selama satu dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.⁵⁸

Perihal transaksi ini Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 19-3-1960 Reg. No. 45 k/Sip/1960 menetapkan sebagai berikut :

Jual-gadai sawah dengan perjanjian bahwa apabila lewat suatu waktu tertentu tidak ditebus sawah itu akan menjadi milik si pemegang gadai, tidak berarti bahwa, setelah waktu yang ditetapkan itu lewat tanpa dilakukannya penebusan, sawah itu dengan sendirinya menjadi milik si pemegang gadai. Untuk mendapatkan milik tanah itu masih diperlukan suatu tindakan hukum lain.

Apabila ketentuan diatas dikaitkan dengan pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 179) yang mulai berlaku 1 Januari 1960, menyebutkan sebagai berikut :

Ayat 1 Barangsiapa 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.

Ayat 2 Mengenai hak gadai yang pada mula berlakunya Peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya

⁵⁸ Muhammad Syukron Yamin, *Op.Cit.*, halaman 21.

kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya menurut rumus :

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

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.⁵⁹

Dari uraian tersebut diatas maka semakin jelas Undang-undang no. 56 tahun 1960 tersebut membuat pranata hukum Hak Gadai mengalami perubahan. Hal ini sebenarnya berakhirlah pepatah adat yang menyatakan tentang gadai tersebut yaitu : Selama gagak masih hitam, dan selama awan berarak tidak ada uang yang hilang ataupun tidak ada benda yang hilang. Dengan demikian sewaktu-waktu gadai tersebut dapat saja ditebus oleh yang bersangkutan atau ahli warisnya.

Berdasarkan Hasil wawancara 11 Kelompok tani mengenai Kendala dalam Pelaksanaan Gadai di Desa Siodadi Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang, dapat disimpulkan sebagai berikut :

No.	Keterangan	Jawaban	
		Setuju	Tidak Setuju
1.	Sampai saat ini belum pernah ada kendala dalam perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi	5	6

⁵⁹*Ibid.*, halaman 22.

	Ramunia		
2.	Masyarakat tidak mengetahui aturan gadai pertanian di Desa Sidodadi Ramunia	10	1
3.	Tidak efektifnya sistem gadai tanah pertanian menurut kebiasaan masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia	2	9

Berdasarkan hasil penelitian tersebut bahwa sa dalam perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia masyarakat membuat perjanjian atas dasar suka sama suka dimana masing-masing pihak saling beritikad baik, dan juga karena antara masing-masing pihak ada hubungan kekeluargaan ataupun kerabat. Sistem gadai tanah pertanian menurut kebiasaan masyarakat juga dinilai efektif sehingga masyarakat lebih sering melakukan perjanjian gadai tanah pertanian tersebut dari pada harus menggadaikan tanahnya ke tempat-tempat penggadaian.

Adapun kendala dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia yaitu :

1. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum.
2. Kurangnya penyuluhan hukum bagi masyarakat khususnya petani.
3. Masyarakat hanya memikirkan proses pencairan uang yang cepat tanpa memikirkan dampaknya dibelakang hari.

Selanjutnya mengenai penegasan kewenangan dalam mengadili perkara gadai tanah sebelumnya telah diatur dengan dibentuknya Pengadilan Landreform berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1964, yang berwenang mengadili perkara-perkara yang timbul dalam melaksanakan peraturan-peraturan *landreform*, pernah timbul perselisihan mengenai wewenang antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan *Landreform* Daerah. Ketentuan-ketentuan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 termasuk dalam golongan peraturan-peraturan *landreform* (pasal 2 ayat 2 huruf c).⁶⁰

Semula Mahkamah Agung berpendapat bahwa semua perkara gadai-menggadai tanah pertanian menjadi wewenang Pengadilan *landreform*. Tetapi kemudian dalam Ketetapannya No. 6/KM/845/ MA.111/67 tentang pedoman Penyelenggaraan Pengadilan Landreform (no.5/PLP/1967) Mahkamah Agung menetapkan sebagai berikut:

1. Mengenai pengetrapan Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960:

Bahwa karena Pasal 7 tersebut menurut penjelasannya tidak hanya berlaku terhadap pengembalian tanah gadai dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian saja, melainkan berlaku juga terhadap pengembalian tanah-tanah gadai pada umumnya, jadi termasuk pula pengembalian tanah-tanah gadai yang tidak bersangkutan-paut dengan pelaksanaan peraturan *landreform*

⁶⁰ Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Penerbit Djambatan, halaman 393.

termaksud dalam *Undang-Undang* No. 56 Prp Tahun 1960 tersebut, maka Mahkamah Agung dengan ini menegaskan: Bahwa Pasal 7 dari *Undang-Undang* No. 56 Prp Tahun 1960, walaupun tercantum dalam peraturan *landreform*, berlaku pula bagi peradilan umum.

2. Mengenai wewenang untuk mengadili perkara-perkara gadai tanah pertanian.

a. Berhubung dengan timbulnya berbagai penafsiran mengenai maksud dari pada kata-kata “perkara-perkara perdata yang timbul di dalam melaksanakan peraturan-peraturan *landreform*” tercantum dalam pasal-pasal dari *Undang-undang* No. 21 Tahun 1964 dan kurang tegasnya penjelasan mengenai Pasal 7 *Undang-undang* No.56 Prp Tahun 1960 tersebut diatas, sehingga mudah menimbulkan keaburan tentang batas-batas wewenang Pengadilan Negeri dan Pengadilan *Landreform* mengenai perkara-perkara gadai tanah pertanian, maka demi kelancaran peradilan, Mahkamah Agung menegaskan, bahwa ketentuan perkara-perkara perdata yang timbul di dalam melaksanakan peraturan-peraturan *landreform* supaya diartikan sebagai berikut:

Bahwa hanya perkara perkara mengenai pengembalian gadai tanah pertanian yang timbul dalam rangka pelaksanaan peraturan-peraturan dari *Undang-undang* No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian saja yang menjadi

wewenang Pengadilan *Landreform*, sedangkan perkara-perkara gadai tanah lainnya menjadi wewenang Pengadilan Negeri.

- b. Untuk mengetahui apakah suatu perkara gadai tanah mempunyai sangkut-paut dengan pelaksanaan *landreform* sehingga perkaranya menjadi wewenang Pengadilan *Landreform*, maka wajiblah disampaikan oleh yang berkepentingan suatu surat keterangan tentang hal itu dari Panitia *landreform* Daerah Tingkat II yang bersangkutan. Apabila keterangan tersebut tidak dapat diajukan secara tertulis, maka atas permintaan yang berkepentingan atau karena jabatannya *hakim* yang bersangkutan memanggil Ketua Panitia tersebut atau wakilnya untuk didengar sebagai saksi.
- c. Apabila ternyata, bahwa perkara gadai tanah tersebut tidak mempunyai sangkut-paut dengan pelaksanaan *landreform* (Penetapan Luas Tanah Pertanian), maka Pengadilan Negerilah yang berwenang memeriksanya atau mengadilinya.⁶¹

Demikianlah penegasan Mahkamah Agung di dalam Ketetapan tanggal 12 Juni 1967. Dalam pada itu perkara-perkara pidana yang timbul dalam melaksanakan Pasal 7 tersebut tetap menjadi wewenang Pengadilan *Landreform*. Dengan berlakunya *Undang-Undang No. 7 Tahun 1970* mulai tanggal 31 Juli 1970 yang menghapuskan Pengadilan *Landreform*, Perkara-perkara gadai tanah semuanya diperiksa dan diputus oleh

⁶¹*Ibid.*, halaman 394.

Pengadilan-pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.⁶²

Prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum haruslah tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara kita adalah suatu negara hukum. Disamping itu juga harus diperhatikan azas-azas kesejahteraan (*prosperity*) sesuai dengan apa yang menjadi tujuan negara kita untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera atau masyarakat yang adil dan makmur tanpa mengabaikan azas-azas ketertiban keamanan sehingga stabilitas nasional akan tetap terpelihara.⁶³

Akhirnya mengenai gada tanah dapat diikuti uraian dari Subekti di mana beliau menyatakan bahwa gada tanah menurut Hukum Adat adalah dalam pikiran orang Indonesia suatu transaksi yang berdiri sendiri, berlainan dengan hipotik menurut KUHPerdara. Juga dalam pikiran orang tani Indonesia gada adalah suatu transaksi tanah dan bukannya suatu perjanjian pinjam uang dengan jaminan. Di bagian lain beliau menyatakan bahwa suatu perubahan besar dalam hukum adat mengenai gada sawah telah terjadi dengan dikeluarkannya PERPU 56 tahun 1960 sebagai pelaksanaan undang-undang Pokok Agraria. PERPU mana dalam pasal 7 menetapkan bahwa gada tanah pertanian yang telah berlangsung 7 tahun lebih harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa uang tebusan.

Putusan tanggal 6 Maret 1971 No. 810 K/Sip/1970 Mahkamah Agung merumuskan bahwa ketentuan tersebut bersifat memaksa dan tidak dapat dilunakkan karena telah diperjanjikan antara kedua belah pihak yang

⁶²*Ibid.*, halmaan 395.

⁶³Abdurrahman. 1983. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni, halaman 2.

bersangkutan. PERPU tersebut di atas bermaksud melindungi pihak yang ekonomis lemah, yaitu sipetani, yang karena memerlukan uang terpaksa menggadaikan sawahnya.

Menurut Subekti kelemahan dari pada peraturan tersebut adalah bahwa ia menyamaratakan semua gadai sawah dengan tidak mengingat besar kecilnya uang gadai yang telah diterima pihak yang menggadaikan sawahnya. Selain dari itu dilupakan bahwa pada beberapa daerah di mana justru pihak yang ekonomis kuatlah yang menggadaikan sawah mereka kepada orang-orang yang ekonomis lemah yang memerlukan tanah penggarapan untuk mencari nafkah.⁶⁴

⁶⁴Abdurrahman. 1984. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademi Pressindo, halaman 90.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil wawancara dari ketua-ketua kelompok tani, pelaksanaan perjanjian gadai yang dilakukan masyarakat di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang yaitu dengan adanya perjanjian secara tertulis maupun lisan yang dilakukan antar keluarga maupun kerabat dekat, dimana si pemilik tanah (pemberi gadai) ingin menggadaikan tanahnya kepada si penerima gadai yang kisaran per rantaunya 10 juta dengan syarat bahwa tanah tersebut dikelola sampai tanah tersebut ditebus oleh si pemberi gadai walaupun melewati batas selama 7 tahun yang ditetapkan oleh Prp No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian karena kurangnya sosialisasi khususnya mengenai gadai tanah pertanian ini.
2. Sementara konsekuensi hukum yang timbul jika perjanjian gadai tanah pertanian lebih dari 7 tahun di Desa Sidodadi Ramunia tetap dilanjutkan sampai dengan tanah tersebut dapat ditebus, namun ada juga sebagian masyarakat yang menjual sebagian tanahnya untuk menebus hutangnya.
3. Adapun kendala dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia yaitu :
 - a. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum.
 - b. Kurangnya penyuluhan hukum bagi masyarakat khususnya petani.

- c. Masyarakat hanya memikirkan proses pencairan uang yang cepat tanpa memikirkan dampaknya dibelakang hari.

B. Saran

1. Adapun saran yang dapat penulis uraikan dengan penelitian ini adalah Sosialisasi dari pihak berwenang mengenai Undang-undang No.56 Prp Tahun 1960 perlu dilakukan agar masyarakat dapat memahami dari segi hukumnya sehingga pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik sesuai dengan aturan yang berlaku dan masing masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan.
2. Sebaiknya setiap perjanjian disaksikan oleh kepala desa setempat agar tidak terjadi sengketa di belakang hari.
3. Sebaiknya setiap masyarakat yang melakukan perjanjian gadai tanah pertanian ini dibuat secara tertulis agar masing masing pihak dapat memenuhi prestasi nya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- Abdurrahman, Samsul Wahidin. 1985. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Abdurrahman. 1984. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademika Pressindo.
- Adrian Sutedi. 2011. *Hukum Gadai Syariah*, Bandung: Alfabeta, Cv.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- A.P. Parlindungan. 1989. *Berakhirnya Hak Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Medan: Mandar Maju.
- A. Suriyaman Mustari Pide. 2017. *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Fakultas Hukum.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ifan Noor Adham. 2009. *Perbandingan Hukum Gadai di Indonesia*, Jakarta: Tatanusa.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman. 1987. *Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai & Fiducia*, Bandung: PT. Alumni.
- Megarita. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Saham yang Digadaikan*, Medan: Usu Press.
- Mirsa Astuti. 2016. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Medan: Ratu Jaya.

Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Salim HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Inar Grafika Offset.

Soerjono Soekamto, 1987. *Intisari Hukum Perikatan Adat*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok: :PT RajaGrafindo Persada.

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah.

Muhammad Syukron Yamin. 2005. *Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Perusahaan Umum Pegadaian atas Benda Jaminan*, Tesis, Program Sarjana, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.

M.Sulaeman Jajuli. "Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Hukum Islam di Kabupaten Bogor". dalam Jurnal Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Vol. XV No. 2 Juli 2015.

Irsan Ismail. 2014. "Pelaksanaan perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Penerima Gadai Dengan Pemberi Gadai di Kabupaten Sidenreng Rappang" , Skripsi, Program Sarjana, Program Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.

C. Peraturan Perundang-Undangan.

KUHPerdata

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

D. Internet.

Fauziah Azmi, "hukum jaminan : Kepastian Hukum Gadai Tanah Pertanian di Desa" <http://azfau.blogspot.com/2017/04/hukum-jaminan-kepastian-hukum-gadai.html>, diakses Kamis, 6 Desember 2018, Pukul 19.00 wib.

Anonim, "Hukum Gadai Tanah Pertanian",
<http://www.gresnews.com/berita/tips/82148-hukum-gadai-tanah-pertanian-/>,
diakses tanggal 12 Februari 2019, pukul 00.30 Wib.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : fh.umsu@yahoo.com

Siagap, Cerdas dan Tanggungjawab

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

Nomor : 19 /II.3-AU/UMSU-06/F/2019
Lamp. : ---
Hal : **Mohon Izin Riset**

Medan, 05 Jum. Awwal 1440 H
11 Januari 2019 M

Kepada Yth : Kantor Kepala Desa Sidodadi Ramunia
Kecamatan Beringin Kab. Deli Serdang
di
Deli Serdang

Bismillahirrahmanirrahim
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa yang dimaksud dapat diberikan izin untuk melakukan riset di Instansi Bapak/Ibu pimpin, guna memperoleh informasi dan data untuk penyelesaian penulisan skripsi mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini:

N a m a : Prasetya Kurniawan Siregar
N P M : 1506200075
Fakultas : Hukum
Prodi./Bagian : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Kabupaten Deli Serdang.

Demikian hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Dekan
Dr. Ilda Hanifah, SH, MH



PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG
KECAMATAN BERINGIN
DESA SIDODADI RAMUNIA

Kode Pos :20552

Sidodadi Ramunia 18 januari 2019

Nomor : 470/ 92 /I/2019
Lamp :
Perihal : Izin riset

Kepada Yth
Bapak Pimpinan / Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di -
Tempat

Sehubungan dengan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Nomor 276/II.3-AU/UMSU-06 /F/2019 tanggal 16 januari 2019 perihal Permohonan izin Riset

Berkenaan hal tersebut diatas dengan ini Kepala Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin **memberikan Izin Riset** kepada

N a m a : **PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR**
N P M : **1506200075**

Judul skripsi “ Analisis Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin kab Deli Serdang’

Selanjutnya dalam pelaksanaan riset kepada nama tersebut diatas agar tetap mematuhi peraturan yang ada dan untuk hal yang prinsip berkoordinasi dengan Pemerintah Desa

Demikian surat keterangan ini diperbuat untuk dipergunakan seperlunya

Kepala Desa Sidodadi Ramunia





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : **PRASETYA KURNIAWAN SIREGAR**
NPM : **1506200075**
Prodi/Bagian : **ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM TENTANG PERJANJIAN GADAI TANAH
PERTANIAN DI DESA SIDODADI RAMUNIA KECAMATAN
BERINGIN KABUPATEN DELI SERDANG**
Pembimbing : **HARISMAN, S.H., MH.**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
28/02-19	publikasi teori hukum	[Signature]
01/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
06/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
08/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
10/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
11/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
12/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
13/03-19	publikasi teori hukum	[Signature]
14/03-19	keputusan pengadilan s.d.p. keja ligar	[Signature]

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum UMSU

Dosen Pembimbing

(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

(HARISMAN, S.H., MH)