

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH SAWAH DI
DESA TEPPPO KECAMATAN POLEANG KABUPATEN
BOMBANA PROVINSI SULAWESI TENGGARA**



Oleh:

**AMELIA MENTARI UTAMI
040 2019 0132**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH SAWAH DI
DESA TEPPPO KECAMATAN POLEANG KABUPATEN
BOMBANA PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu
persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di
Universitas Muslim Indonesia**

OLEH

**AMELIA MENTARI UTAMI
04020190132**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa hasil penelitian mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Amelia Mentari Utami

Stambuk : 04020190132

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Penelitian : Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di
Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten
Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara.

Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam
ujian Skripsi.

Makassar, 17 Februari 2023

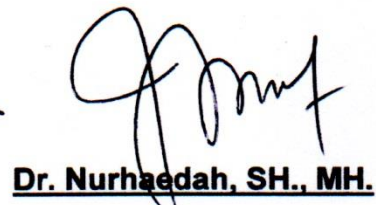
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. A. Muin Fahmal, SH., MH.



Dr. Nurhaedah, SH., MH.

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Amelia Mentari Utami

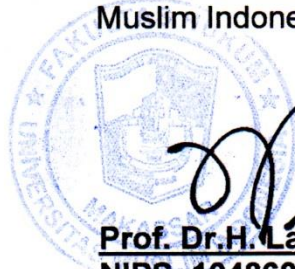
NIM : 04020190132

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di
Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten
Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Dikeluarkan di : Makassar
Pada Tanggal : 17 Februari 2023
Dekan Fakultas Hukum Universitas
Muslim Indonesia




Prof. Dr. H. La Ode Husen. SH., M.H.
NIPS. 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH SAWAH DI
DESA TEPPU KECAMATAN POLEANG KABUPATEN
BOMBANA PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

Disusun dan diajukan oleh:

AMELIA MENTARI UTAMI
04020190132

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dan
dinyatakan diterima

Makassar 1 Maret 2023

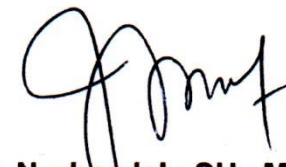
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. A. Muin Fahmal, SH., MH.
NIPS 19530207 198103 1 005



Dr. Nurhaedah, SH., MH.
NIPS 19780512 200804 2 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia,



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH.
NIPS 104 86 0192

HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi dibawah ini:

Judul skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di
Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten
Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara

Nama Mahasiswa : Amelia Mentari Utami

Nomor Stambuk : 04020190132

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : SK Nomor: 0504/H./FH-UMI/X/2022

Telah dipertahankan dihadapan majelis ujian skripsi pada tanggal

1 Maret 2023 dan dinyatakan LULUS Oleh:

1. Prof. Dr. H. A. Muin Fahmal, SH., MH
(Pembimbing Ketua)
2. Dr. Nurhaedah, SH., MH
(Pembimbing Anggota)
3. Syamsul Alam, SH., MH
(Penguji I)
4. Dr. Ahmad Fadil, SH., MH
(Penguji II)

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Amelia Mentari Utami

NIM : 04020190132

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Penelitian: Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah
Sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur
Kabupaten Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi pembatalan gelar akademik SH saya karena perbuatan tersebut.

Makassar, 17 Februari 2023

Yang Menyatakan,



Amelia Mentari Utami

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadirat Allah SWT yang maha Agung dan maha Kuasa serta segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Teppo Kecamatan Poleang Kabupaten Bombana” merupakan persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Tak lupa pula penulis kirimkan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Saya haturkan rasa terima kasih saya kepada kedua orang tua saya, Bapak Ambo Rappe dan Ibu Nur Alam yang tiada henti-hentinya memberikan kasih sayang, dukungan dan doanya. Selanjutnya di ucapkan terima kasih kepada.

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. H. Laode Husen S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
3. Bapak dan Ibu Wakil Dekan 1, Wakil Dekan 2, Wakil Dekan 3 dan Wakil Dekan 4.
4. Ibu Dr. Andi Risma, S.H., M.H, Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, yang telah

memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana.

5. Bapak Prof. Dr. H. A. Muin Fahmal, S.H., M.H, dan Ibu Dr. Nurhaedah, S.H., M.H, selaku ketua dan anggota pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis.
6. Bapak Syamsul Alam, S.H., M.H, dan Dr. Ahmad Fadil, S.H., M.H, selaku penguji yang memberikan masukan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
7. Bapak Anas, A.Ma. Pd, selaku sekretaris dan masyarakat di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur yang telah memberikan informasi mengenai pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian yang dilakukan.
8. Kepada seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah berjasa mendidik penulis dalam memahami ilmu hukum dan menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada teman yang telah membantu dan menemani dalam suka maupun duka Nirwana, Mega Nursani, Asri, Sabar dan Henri.
10. Kepada seluruh pihak dan keluarga yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu yang terlibat dan banyak membantu sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis berdoa semoga Allah SWT membalas seluruh kebaikan pihak-pihak yang yang senantiasa membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis yakini skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Sehingga kritik dan saran akan penulis terima sengan senang hati. Terakhir penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi kita semua.

Makassar, 02 Februari 2023

Yang Menyatakan,



Amelia Mentari Utami

ABSTRAK

Amelia Mentari Utami 04020190132 "Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara". Dibawah bimbingan bapak A. Muin Fahmal sebagai ketua Pembimbing dan ibu Nurhaedah sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah di desa teppo kecamatan poleang timur kabupaten bombana provinsi sulawesi tenggara dan untuk mengetahui faktor yang mendorong masyarakat melakukan perjanjian gadai tanah sawah.

Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode empiris, dengan cakupan data sekunder dan primer, penelitian ini dilakukan satu lokasi, yaitu di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.

Hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah di Desa teppo dilakukan secara tertulis dan lisan Dimana dalam perjanjian dimuat mengenai waktu pengembalian gadai tanah sawah yang lebih sering dilakukan tanpa jangka waktu sehingga tidak sesuai dengan pasal 7 Undang-undang No 56 Tahun 1960 bahwa selama 7 tahun perjanjian berlangsung maka penerima gadai wajib mengembalikan tanah tersebut kepada pemberi gadai. Dan faktor yang mendorong masyarakat desa teppo melakukan perjanjian gadai sawah adalah faktor adat kebiasaan, faktor dana atau modal, dan faktor ekonomi.

Rekomendasi penelitian ini adalah diharapkan pemerintah di desa teppo ataupun instansi pertanahan agar dapat memberikan akses kepada seluruh masyarakat khususnya kepada pemberi dan penerima gadai tanah sawah untuk dapat memberikan pemahaman terkait dengan peraturan yang mengatur gadai tanah pertanian dalam pasal 7 Undang-undang No 56 Tahun 1960. Diharapkan setelah masyarakat mengetahui pelaksanaan pengembalian perjanjian gadai yang diatur dalam pasal 7 Undang-undang No 56 Tahun 1960 tentang gadai tanah pertanian pengembalian tanah tersebut dikembalikan tanpa tebusan selama 7 tahun berlangsung perjanjian gadai. Maka pemberi dan penerima gadai dalam melaksanakan harus menghadirkan dan membuat perjanjian secara tertulis sesuai dengan yang diatur dalam Undang-undang agar tidak ada perselisihan pada saat pengembalian gadai sawah tersebut.

Kata kunci: perjanjian, gadai, sawah.

DAFTAR ISI

SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	8
1. Pengertian Perjanjian	8
2. Syarat Sah Perjanjian.....	9
3. Asas Perjanjian.....	12
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Sawah	14
1. Pengertian Perjanjian Gadai	14
2. Pengertian Gadai Sawah	14
3. Pengertian Tanah Sawah	14

C. Tinjauan Umum Tentang Gadai	15
1. Pengertian Gadai	15
2. Rukun dan Syarat Gadai	18
3. Fungsi dan Tujuan Gadai	19
4. Subjek dan Objek Gadai	20
5. Hak dan Kewajiban Gadai.....	21
6. Berakhirnya Gadai.....	24
BAB III METODE PENELITIAN	26
A. Tipe Penelitian.....	23
B. Pendekatan Metode Penelitian	26
C. Populasi dan Sampel	26
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	27
E. Teknik Pengumpulan Data.....	27
F. Analisis Data.....	28
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29
A. Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.....	29
B. Faktor yang Mendorong Masyarakat Melakukan Perjanjian Gadai Tanah Sawah.....	41
BAB V PENUTUP	47
A. Kesimpulan	47
B. Saran	48
DAFTAR PUSTAKA.....	49
LAMPIRAN	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bersama manusia terikat dengan hukum yang dijadikan sebagian acuan ataupun dasar nilai dalam rangka menciptakan kehidupan yang baik. Setiap individu mempunyai hak dan kewajiban terhadap individu lain yang harus dijunjung tinggi dan dihormati. Disinilah hukum hadir sebagai instrumen guna menjamin keberlangsungan hak dan kewajiban individu dalam rangka membentuk masyarakat kolektif yang berorientasi pada kehidupan yang berkeadilan dan penuh dengan manfaat.

Gadai merupakan salah satu kategori dari perjanjian utang-piutan. Praktik semacam ini telah ada pada zaman Rasulullah SAW, dan Rasulullah sendiri pernah melakukan. Gadai mempunyai nilai sosial yang sangat tinggi dan dilakukan secara suka rela atas dasar tolong menolong.¹

Adanya hak dan kewajiban yang berkelangsungannya dijamin oleh hukum tidak terlahir begitu saja. Namun karena adanya perikatan yang melahirkan suatu perjanjian sehingga muncul hubungan hukum yang harus dipatuhi oleh masing-masing pihak yang terikat dengan

¹ Muhammad Sholikul Hadi. (2011). *Pengadaian Syariah*. Jakarta: Salemba Diniyah, hlm. 135.

perjanjian.² Perjanjian secara teoritik dikaji dalam hukum perdata (*Privat Law*). Adapun menurut pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³

Aturan gadai tanah pertanian secara khusus telah diatur didalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria yang memuat pokok-pokok dari hukum tanah, namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak pengaturan yang bersifat lebih rinci yang masih perlu ditetapkan, peraturan ini diundangkan untuk memberi kepastian hokum dan perlindungan hokum kepada pemberi dan penerima gadai. Serta Perpu nomor 56 Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang pokok agraria. Dalam ketentuan pasal 7 ayat (1) telah dijelaskan mengenai batas waktu perjanjian gadai tanah ini bahwa jangka waktu perjanjian gadai tanah lebih dari 7 tahun maka penerima gadai harus mengembalikan tanah objek perjanjian gadai ini kepada pemiliknya tanpa adanya uang tebusan.⁴

² Marilang. (2017). *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press, hlm. 59-63.

³ Simanjuntak. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan ketiga. Jakarta: Rawamangun, hlm. 286.

⁴ Muhammad Sholikul Hadi. (2011). *Pengadaian Syariah*. Jakarta: Salemba Diniyah, hlm. 135.

Gadai tanah pertanian telah ada dan berkembang dalam kehidupan masyarakat Indonesia sejak dahulu kala, sejalan dengan anggapan bahwa tanah adalah bagian penting dari kehidupan manusia yang harus dilestarikan dan letak geografis Indonesia yang terletak di garis khatulistiwa menjadikan tanah di Indonesia cenderung subur maka dari itulah gadai tanah pertanian akan selalu ada dan menjadi bagian dari kehidupan masyarakat Indonesia pada umumnya.

Pemberian gadai harus mengikuti suatu perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberian gadai harus mengikuti suatu perjanjian yang tidak memerlukan suatu bentuk formalitas bagi sahnya perjanjian pokok tersebut, maka berarti gadai juga dapat diberikan dengan cara yang sama, maka berarti gadai juga dapat diberikan dengan cara yang sama, yaitu menurut ketentuan yang berlaku bagi sahnya perjanjian pokok tersebut.⁵

Gadai diperbolehkan dalam islam berdasarkan pada al-Qur'an dan As-Sunnah. Allah Swt berfirman dalam Q.S Al-Baqarah ayat 283:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنْ مَّقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثَمُ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Terjemahannya: Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang

⁵ Muljadi, Kartini, dan Gunawan. (2007). *Seri Harta Kekayaan Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group, hlm. 75.

dipegang. Akan tetapi, Jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercaya itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhanya janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Gadai tanah pertanian adalah suatu bentuk pemufakatan antara pihak pemberi gadai dan pihak lainnya yaitu penerima gadai untuk melakukan transaksi pinjam-meminjam dengan sejumlah uang dengan tanah sebagai objek jaminannya dan selama uang gadai tersebut belum dibayarkan maka pemanfaatan dan penguasaan tanah berada di penguasaan penerima gadai.

Perikatan gadai tanah pertanian adalah salah satu jenis gadai yang paling sering terjadi dimasyarakat khususnya di daerah pedesaan. Gadai tanah pertanian yang terjadi saat ini biasanya dilakukan tanpa sepengetahuan dari pejabat yang berwenang dan pelaksanaannya mengikuti hukum adat yang berlaku berbeda di tiap daerah di Indonesia. Akan tetapi saat ini perjanjian gadai tanah pertanian yang ada dimasyarakat cenderung menguntungkan salah satu pihak yaitu pihak penerima gadai dan merugikan pihak lainnya yaitu pemberi gadai hal ini disebabkan oleh bahwa pemufakatan

dalam gadai tanah pertanian yang dilakukan dengan hukum adat tidak mengenal batas waktu pengembalianya.⁶

Dalam pengadaan gadai harus memenuhi syarat yaitu harus ada perjanjian pokok dan harus ada benda bergerak sebagai jaminan utang. Setelah syarat-syarat tersebut dipenuhi kemudian dibuat perjanjian gadai, yaitu perjanjian jamina benda bergerak. Bentuk jaminan bebas artinya dapat diadakan secara tertulis, diadakan dengan akta autentik yang dibuat oleh pihak-pihak saja.

Pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian yang terjadi di desa teppo kecamatan poleang timur kabupaten bombana biasanya dilakukan secara tulisan dan lisan seperti datangnya pemberi gadai untuk meminjam uang kepada penerima gadai dan menyerahkan sawahnya sebagai jaminan tanggungan utangnya, tanah sawah tersebut dikelola penerima gadai sampai pemberi gadai melunasi uang yang dipinjamnya dan waktu pengembalian pinjaman ada yang menentukan dan tanpa batas waktu.

Berdasarkan latar belakang diatas maka muncul gejala dan fenomena yang terjadi dalam masyarakat, maka penulis melakukan penelitian **“Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara”**.

⁶ Clavia. (2020). Analisis Yuridis Perjanjian Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor. 56/PRP/1960 di Desa Parasangang Beru Kecamatan Turatea Kabupaten Jeneponto. *Journal O f Law*,18(1), hlm. 34-35.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah ini ialah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian gadai sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana?
2. Apa Faktor yang mendorong masyarakat melakukan perjanjian gadai sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian gadai sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.
2. Untuk mengetahui faktor yang mendorong masyarakat melakukan perjanjian gadai sawah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Supaya bermanfaat bagi penggadai dan penerima gadai untuk membangun kesadaran melaksanakan transaksi perjanjian gadai sawah.

2. Secara Praktis

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan menambahkan wawasan tentang perjanjian gadai tanah sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari sering kali dipergunakan istilah perjanjian, meskipun hanya dibuat secara lisan saja. Tetapi dalam dunia usaha, perjanjian adalah salah satu hal yang sangat penting. Mengingat akan hal tersebut hukum perjanjian merupakan suatu manifestasi adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak.

Sehubungan dengan perjanjian, pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."⁷

Dalam islam, perjanjian itu sendiri merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah. Artinya seseorang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Maka dari perjanjian itulah terwujud suatu perikatan atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan atau tulisan.⁸

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Istiqamah. (2011). Hukum Perdata di Indonesia. (cetakan pertama). Gowa: Alauddin Press, hlm 189.

BN Marbun berpendapat bahwa rumusan perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut terasa kurang lengkap. Seharusnya, rumusan itu juga menerangkan tentang sesuatu hal yang melahirkan hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang bersangkutan.⁹

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.¹⁰

Menurut Setiawan, rumusan pasal 1313 KUH Perdata 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.¹¹

2. Syarat Sah Perjanjian

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1365 buku IV NBW (BW baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- (1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- (2) Kecakapan bertindak

⁹ BN Marbun. (2009). *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Swara, hlm. 2.

¹⁰ Subekti. (1987). *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 1.

¹¹ Setiawan. (1987). *Pokok-Pokok Hukum perikatan*. Jakarta: Bina Cipta, hlm. 49.

(3) Suatu hal tertentu

(4) Adanya kausa yang halal

Keempat syarat diatas, dikemukakan sebagai berikut.

a. Kesepakatan kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan atau konsensus diantara kedua belah pihak. Kesepakatan ini diatur dalam pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata.

Menurut Subekti, kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau diam-diam.¹²

b. Kecakapan bertindak

Dalam pasal 1329 KUH Perdata dinyatakan bahwa semua orang cakap untuk membuat suatu perjanjian. Namun ada beberapa golongan orang yang tidak cakap, hal ini dirumuskan dalam pasal 1330 KUH Perdata bahwa mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (*curatele*) dan perempuan yang telah kawin. Namun dalam perkembanganya perempuan yang telah kawin (istri) dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.¹³

¹² Subekti. (1983). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 135.

¹³ Salim HS. (2019). *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 34.

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu mempunyai maksud bahwa objek yang diatur dalam perjanjian harus jelas atau setidaknya tidak dapat ditentukan, tidak boleh mengambang atau samar-samar serta barang yang dimaksud dalam perjanjian setidaknya harus ditentukan jenisnya. Sementara itu, mengenai jumlah dari objek perjanjian dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian, asalkan nantinya dapat dihitung dan ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUH Perdata).¹⁴

d. *Causa* yang halal

Dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *causa* yang halal serta begitupun dalam pasal 337 KUH Perdata hanya disebutkan *causa* yang terlarang, yang berarti bahwa terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Syarat pertama dan syarat kedua pada syarat sah perjanjian disebut sebagai syarat subyektif. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif. Syarat-syarat ini merupakan tolak ukur terhadap sah atau tidaknya suatu perjanjian. Apabila syarat subyektif dari perjanjian tidak terpenuhi atau perjanjian melanggar syarat subyektif, maka menimbulkan

¹⁴ Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka, hlm. 17.

akibat hukum berupa perjanjian dibatalkan.¹⁵ Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah sebaliknya apabila syarat obyektif tidak terpenuhi atau perjanjian melanggar syarat obyektif tidak terpenuhi atau perjanjian melanggar syarat obyektif, maka memberikan akibat hukum berupa perjanjian batal demi hukum.¹⁶ Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

3. Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme asas pacta sunt servanda, dan asas kepribadian.

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berkenaan dengan isi perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dalam perkataan “semua perjanjian” dalam rumusan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang memberikan pengertian bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian.

2) Asas Konsensualisme

Berasal dari kata consensus yang artinya adalah sepakat

¹⁵ I Wayan Agus Vijayantera, *et. al.* (2021). *Pengantar Hukum Bisnis Bagian I Pengenalan Pertama Dasar-Dasar Hukum Bisnis*. Denpasar: Unmas Press, hlm. 14-15.

¹⁶ Ibid.

asas ini mengandung arti bahwa suatu perjanjian itu sudah lahir atau ada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah mengikat sejak saat tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian antara para pihak dan tidak diperlukan formalitas tertentu. Asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 KUH Perdata yaitu dari perkataan “yang dibuat secara sah”.

3) Asas Pacta Servanda

Asas ini berkenan dengan akibat dari perjanjian. Asas kekuatan mengikat perjanjian dapat disimpulkan dari rumusan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dari perkataan “berlaku sebagai Undang-undang yang membuatnya”.

4) Asas Itikad Baik

Asas ini berkenan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas itikad baik dapat ditemukan dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua yaitu asas itikad baik dalam arti subjektif dan asas itikad baik dalam arti objektif.

5) Asas Kepribadian

Asas ini berkenan dengan berlakunya perjanjian, yaitu menerangkan pihak-pihak mana yang terikat dalam suatu

perjanjian. Asas Kepribadian diatur dalam pasal 1315 KUH Perdata.¹⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Sawah

1. Pengertian Perjanjian Gadai

Perjanjian gadai merupakan perjanjian yang dilakukan antara kreditur dan debitur. Kreditur menerima hak atas benda yang diberikan oleh debitur kepadanya dan debitur menerima hak atas barang yang dijadikan jaminan atau diikat dalam perjanjian gadai haruslah barang yang merupakan hak milik debitur tersebut.¹⁸

2. Pengertian Gadai Sawah

Gadai sawah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang padanya.¹⁹

3. Pengertian Tanah Sawah

Tanah sawah adalah tanah yang digunakan untuk bertanam padi sawah, baik terus-menerus sepanjang tahun maupun bergiliran dengan tanaman palawija.²⁰

¹⁷ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. (2001). *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 88.

¹⁸ I Putu Gede Parwata, Made Nurmawati. (2019). *Akibat Hukum Perjanjian Gadai Yang Dilakukan Dengan Jaminan Barang Bergerak Bukan Hak Milik Debitur*. Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum, 8(3), hlm. 1.

¹⁹ Has Pratama. (2016, 1 Februari). Perbandingan Gadai Gantung Sawah Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Adat. Diakses dari <http://repository.unpas.ac.id/31759/4/H.%20BAB%203%20-%20Copy.pdf>, pada tanggal 27 februari 2023, pukul 13.10 WITA.

²⁰ Hardjowigeno, S., H. Subagyo, dan M.L. Rayes. (2004). *Morfologi Dan Klasifikasi Tanah Sawah*. Bogor: Puslitbang Tanah Dan Agroklimat, hlm 1.

C. Tinjauan Umum Tentang Gadai

1. Pengertian Gadai

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu pinjaman barang bergerak, yang diperoleh kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu. Dari kreditur-kreditur lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya mana yang didahulukan.²¹

a. Defenisi Gadai Menurut Pasal 1150 KUH Perdata

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau kasarnya, sebagai jaminan atas utangnya dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur lain, dengan pengecualian biaya perjalanan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau pengesahan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai dan yang lunas didahulukan.²²

²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. (1974). *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Cet. Ke-5. Yogyakarta: Liberty, hlm. 96-97.

²² KUH Perdata BW

b. Defenisi Gadai Menurut Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Gadai yaitu hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang padanya yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut. Penebusan tanah itu tergantung pada kemauan dan kemampuan yang menggadaikan.²³

c. Pengertian Gadai Menurut Para Ahli

Adapun pengertian gadai menurut para ahli/sarjana hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Sudarsono mengemukakan bahwa gadai adalah
 - a) Pinjam meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan tersebut menjadi hak yang memberi pinjaman.
 - b) Barang yang diserahkan kepada pemberi pinjaman uang sebagai tanggungan hutang.²⁴
- 2) H. Sulaiman Rasjid mengemukakan bahwa gadai atau jaminan adalah suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.²⁵

²³ Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djabatan, hlm. 10.

²⁴ Sodarsono. (2007). *Kamus Hukum*. (cetakan kelima). Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 135.

- 3) Boedi Harsono menyatakan bahwa gadai adalah hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain (penjual gadai) yang mempunyai hutang padanya, selama utang tersebut belum dibayar lunas (ditebus) oleh penjual gadai, sehingga tanah tersebut akan tetap berada pada penguasaan pemegang gadai.
- 4) Urip Santoso memberikan pengertian bahwa hak gadai adalah penyerahaan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus di ikuti dengan melakukan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan dengan sejumlah uang.
- 5) Sahnan dalam bukunya Hukum Agraria Indonesian memberikan pengertian hak gadai adalah hak yang dimiliki dari penjual gadai untuk jangka waktu yang sifatnya sementara sampai penjual gadai mampu untuk mengembalikan uang gadai (menebus) kepada pembeli gadai.²⁶

d. Gadai Menurut Hukum Adat

Gadai menurut hukum adat yaitu suatu lembaga hukum

²⁵ H. Sulaiman Rasjid. (2013). *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo. hlm. 309.

²⁶ Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, hlm. 96.

yang objek jaminanya tidak terbatas atas benda bergerak, tetapi juga atas benda tidak bergerak seperti tanah.²⁷

2. Rukun dan Syarat Gadai

a. Rukun Gadai

Rukun gadai ialah sebagai berikut:

- 1) Adanya lafadz (shigat) adalah pernyataan adanya perjanjian gadai. Lafaz dapat saja dilakukan secara tertulis maupun lisan, yang penting di dalamnya terkandung maksud adanya perjanjian gadai diantara para pihak.
- 2) Aqid, yaitu orang yang menggadaikan dan yang menerima gadai.
- 3) Barang yang dijadikan jaminan, syarat benda yang dijadikan jaminan ialah keadaan barang itu tidak rusak sebelum janji utang harus dibayar.
- 4) Ada hutang, disyaratkan keadaan hutang telah tetap.²⁸

b. Syarat Gadai

- 1) Berakal
- 2) Baligh (Dewasa)
- 3) Wujudnya marhun (barang yang dijadikan jaminan pada saat terjadinya akad)

²⁷ Istiqamah. (2011). Op. Cit., hlm. 179.

²⁸ Ahmad Azhar Basyir. (1983). *Hukum Islam Tentang Riba Utang Piutang Gadai*. (cetakan kedua). Bandung: Al-Ma'arif, hlm. 56.

- 4) Barang jaminan dipegang oleh orang yang menerima barang gadaian atau wakilnya.²⁹

3. Fungsi dan Tujuan Gadai

a. Fungsi Gadai

Fungsi gadai dasarnya memberikan kepastian hukum yang jelas dengan adanya porsi lebih besar dengan menaikkan status jaminan dari tingkat minimal dari level maksimal. Kedudukan lahan yang seharusnya sekunder menjadi primer, sebab tanah yang digadaikan tidak terealisasi tanpa ada jaminan.³⁰

b. Tujuan Gadai

Tujuan gadai yaitu memberikan jaminan yang dimiliki dan berpindah kepemilikannya itu ketika si berutang atau pemberi gadai tidak mampu membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Karena itu, jenis barang yang dijamin adalah berupa harta benda yang dapat di perjual belikan. Jadi pada dasarnya gadai bertujuan untuk melindungi penerima gadai untuk mendapatkan kembali pelunasan utang pada waktu yang telah ditentukan dengan adanya barang yang dijamin oleh pemberi gadai.³¹

²⁹ Sayyid Sabiq. (1996). *Fiqh Sunnah*. Bandung: PT Al maarif, hlm. 141.

³⁰ M Sulaeman Jajuli. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*. Yogyakarta: Deepublish, hlm. 17.

³¹ Muh Aris Rahman. (2017). *Pelaksanaan Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 56 prp Tahun 1960 di Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa*. skripsi Makassar: fakultas Syari'ah Dan Hukum, hlm. 27.

4. Subjek dan Objek Gadai

a. Subjek Gadai

Subjek hukum dalam gadai tersebut, yaitu pihak yang ikut serta dalam membuat atau mengadakan suatu perjanjian gadai, pihak mana terdiri atas 2 (dua) pihak, yaitu:

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

Berhubung kebendaan jaminanya berada dalam tangan atau penguasaan kreditur atau pemberi jaminan, maka penerima gadai dinamakan juga pemegang gadai. Namun atas kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur, barang yang digadaikan berada atau diserahkan kepada pihak ketiga berdasarkan ketentuan dalam pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata, maka pihak ketiga tersebut dinamakan pula sebagai pihak ketiga pemegang gadai.³²

b. Objek Gadai

Objek gadai ini yaitu benda bergerak. Benda bergerak ini dibagi menjadi dua macam, yaitu benda bergerak berwujud dan tidak berwujud. Benda bergerak berwujud adalah benda yang dapat berpindah atau dipindahkan. Yang termasuk dalam

³² Salim. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* Jakarta: Pt Raja Grafindo persada, hlm. 36.

benda bergerak berwujud, seperti emas, arloji, sepeda motor dan lain-lain. Benda bergerak yang tidak berwujud, seperti piutang atas bawah, piutang atas tunjuk, hak memungut hasil atas benda dan atas piutang.³³

5. Hak dan Kewajiban Gadai

Selama gadai berlangsung pemberi dan pemegang gadai tidak lepas dari hak dan kewajiban masing-masing sebagai bentuk pertanggung jawaban atas benda gadai.

a. Hak Pemberi Gadai

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

b. Kewajiban Pemberi Gadai

- 1) Wajib untuk menyerahkan barang yang dipertanggungkan sampai pada waktu hutang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga.

³³ Ibid., hlm. 37-38.

- 2) Bertanggung jawab atas pelunasan utangnya, terutama dalam hal penjualan barang yang digadaikan.
- 3) Wajib memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang gadai untuk menyelamatkan barang digadaikan.
- 4) Apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika pemegang gadai menggadaikan lagi barang yang digadaikan tersebut.

c. Hak Pemegang Gadai

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

gadai yang diterima kreditur pemegang gadai dikurangkan dari pokok utang.

d. Kewajiban Pemegang Gadai

- 1) Bertanggung jawab atas hilangnya atau berkurangnya nilai barang yang digadaikan yang diakibatkan oleh karena kelalaian pemegang gadai.
- 2) Wajib memberitahukan kepada debitur pemberi gadai, apabila ia bermaksud hendak menjual barang yang digadaikan kepada debitur pemberi gadai dengan melalui sarana pos, telekomunikasi, atau sarana komunikasi lainnya.
- 3) Wajib untuk mengembalikan barang yang digadaikan setelah utang pokok beserta dengan bunga dan biaya-biaya lainnya setelah dilunasi oleh debitur pemberi gadai.
- 4) Pemegang dilarang untuk menikmati barang yang digadaikan dan pemberi gadai berhak untuk menuntut pengembalian barang yang digadaikan dari tangan pemegang gadai bila pemegang gadai menyalahgunakan barang yang digadaikan.
- 5) Wajib memberikan peringatan (somasi) kepada debitur pemberi gadai telah lalai memenuhi kewajiban membayar pelunasan piutangnya.

6) Wajib menyerahkan daftar perhitungan hasil penjualan barang gadai dan sesudahnya kreditur pemegang gadai dapat mengambil bagian jumlah yang merupakan bagian dari pelunasanya.³⁴

6. Berakhirnya Gadai

Akad gadai dapat berakhir dengan hal-hal berikut:

- a) Apabila masa yang telah diperjanjikan untuk pembayaran utang telah terlewati maka si berutang berkewajiban untuk membayar utangnya. Namun, jika si berutang tidak dapat mengembalikan pinjamannya maka hendaklah si berutang memberikan izin kepada pemegang gadai untuk menjual barang gadainya tersebut. Dengan kata lain akad gadai akan berakhir jika pemberi gadai membayar hutangnya.
- b) Jika terdapat klausula, penerima berhak menjual barang gadai pada waktu jatuh tempo perjanjian gadai, maka ini dibolehkan.
- c) Jika pemberi gadai mensyaratkan marhun tidak dijual ketika utangnya jatuh tempo, maka gadai menjadi batal. Begitu pula jika penerima gadai mensyaratkan kepada pemberi gadai bahwa marhun berhak menjadi milik penerima gadai ketika pemberi gadai membayar utangnya maka ini juga tidak sah. Hal ini sesuai dengan sabda Rasulullah SAW: "Gadai itu tidak boleh dimiliki.

³⁴ Rahmadi Usman. (2013). *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 267.

Gadai itu milik orang yang menggadaikan. Ia berhak untuk keuntungan dan kerugiannya”.

d) Ketika barang yang digadaikan dijual dengan perintah hakim atas perintah pemberi gadai.

e) Ketika barang telah diserahkan kembali pada pemiliknya.³⁵

³⁵ Rodoni Ahmad. (2015). *Asuransi dan pegadaian syariah*. (cetakan Pertama). Jakarta: Mitra Wacana Media, hlm. 72-73.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu suatu jenis penelitian hukum yang diperoleh dari studi lapangan, kemudian menggunakan data lapangan tersebut (wawancara) sebagai sumber data utama. Penelitian empiris dipergunakan untuk menganalisis suatu aturan hukum yang berlaku dalam kehidupan masyarakat.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena berkaitan langsung dengan masalah yang akan dibahas dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian serta mewawancarai langsung penggadaai dan penerima gadai di desa tersebut.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi dalam penelitian ini adalah para penggadaai dan penerima gadai yang ada di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.
2. Sampel dalam penelitian ini adalah simple random sampling, yaitu cara pengambilan sampel dilakukan dengan cara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi yang dijadikan

objek penelitian. Peneliti mengambil sampel sebanyak 14 yang terdiri dari 7 penggadaai dan 7 penerima gadai yang ada di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.

D. Jenis Data dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder.

1. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana.
2. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari pihak yang tidak berkaitan secara langsung dengan peneliti ini, seperti data yang ada di perpustakaan dan sumber-sumber lain seperti buku, jurnal yang berkaitan dengan perjanjian gadai dan lain-lain yang dapat memperkaya data primer.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data-data tersebut yang diperlukan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui dua metode, yakni:

1. Observasi merupakan metode pengumpulan data primer dengan cara mengetahui keadaan secara langsung di lokasi penelitian. Hal ini bertujuan memahami dan mencari jawaban, serta bukti terhadap fenomena sosial.

2. Wawancara merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan tanya jawab kepada pemberi gadai dan penerima gadai.

F. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu data-data tersebut yang diperoleh, dikumpulkan, dianalisa, serta untuk mengetahui sejauh mana keadaan dan kondisi masyarakat tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana

Pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana dengan cara pemberi gadai mendatangi penerima gadai serta menaksir luas dan ada juga yang tidak menaksir luas sawah yang akan di gadaikan. Perjanjian gadai sama halnya dengan perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Buku III Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian gadai merupakan suatu perjanjian tidak bernama lebih lanjut dalam Pasal 1319 KUH Perdata diterangkan bahwa “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Perjanjian dilakukan secara lisan atas kesepakatan kedua belah pihak dan tulisan sepengetahuan pemerintah setempat, penyerahan barang jaminan biasanya langsung disampaikan oleh penggadai serta

waktu pengambilan ada yang menentukan 2 atau 4 tahun dan tanpa batas waktu.³⁶

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

Mengenai gadai 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 hak milik yang dapat digadaikan.³⁷

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 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.

³⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Anas selaku sekretaris desa, hari kamis, tanggal 26 januari 2023.

³⁷ Effendi Perangin. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Pratisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 301.

Jika pemilik meninggal dunia, maka ahli warisnya masih tetap berhak untuk melakukan penebusan. Karena penebusan itu tergantung pada kemauan dan kemampuan, maka hubungan gadai bisa berlangsung lama.³⁸

Mengenai gadai tanah pertanian, menurut ketentuan pasal 7 Undang-undang No. 56 tahun 1960, jangka waktu ditetapkan paling lama 7 tahun. Setelah berlangsung 7 tahun, maka hubungan gadai yang bersangkutan berakhir dan tanah wajib dikembalikan kepada pemilik tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen. Jangka waktu 7 tahun dihitung sejak perjanjian gadai menggadaikannya diadakan.³⁹

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

Jika pemegang gadai tidak melakukan pemindaahaan gadai, akan tetapi hanya mengandaikan saja, maka hubungan gadai antara penerima dan pemilik tanah tidaklah berubah. Disamping gadai yang pertama timbul hubungan gadai yang kedua antara pemegang gadai dan pihak ketiga (yang selanjutnya akan menguasai tanahnya), namun

³⁸ Ibid., hlm. 303.

³⁹ Ibid., hlm 304 .

bagi pihak pemilik tanah pemegang gadai yang pertama 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 dia 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 tidak boleh dilakukan penebusan. Maksud perjanjian yang demikian adalah untuk memberi kesempatan kepada pemegang gadai untuk mengusahakan tanahnya secara berencana selama jangka waktu tertentu. Mengenai tanah pertanian jangka waktu itu tentu saja tidak boleh 7 tahun.⁴⁰

Dalam pasal 7 ayat (2) ditegaskan bahwa mengenai hak gadai tanah pertanian yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

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

⁴⁰ Ibid., hlm 305.

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai tanah pertanian 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.⁴¹

Hasil wawancara proses pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Teppo dengan para pemberi dan penerima gadai sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah yang dilakukan bapak Ambo Rappe dan bapak Hasbullah

Berdasarkan wawancara dengan penggadai ketika menggadaikan sawahnya berdasarkan kesepakatan bersama. Sawah yang digadaikan bapak ambo Rappe seluas 1 hektare dan setelah ditaksir bapak Hasbullah menawarkan uang pinjaman kepada bapak Ambo Rappe sebesar Rp. 100.000.000. Transaksi yang dilakukan oleh bapak Ambo Rappe dan bapak Hasbullah tentu saja melalui perjanjian telah disepakati kedua belah pihak. Perjanjian yang dilakukan oleh Ambo Rappe dan Hasbullah adalah perjanjian lisan. Seperti yang diucapkan bapak Ambo Rappe.

Waktu saya gadaikan sawahku dengan luas 1 hektare dan saya terima pinjaman berupa uang sejumlah Rp. 100.000.000 yang disertai dengan bukti kwitansi dan pengambilan pinjaman ketika saya

⁴¹ Undang-undang No 56 Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian

sudah punya uang.⁴² Kemudian dijawab dengan bapak Kamaruddin selaku penerima gadai. Saya serahkan uang sebesar Rp. 100.000.000 dan saya terima dengan luas sawah 1 hektare.⁴³ Maka segala pemanfaatan hasil sawah berada ditangan bapak Hasbullah.

Proses pelaksanaan perjanjian gadai sawah antara bapak Ambo Rappe dan bapak Hasbullah dilakukan secara lisan serta waktu pengembalian pinjaman tanpa batas waktu atas kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian itu dilakukan di rumah bapak hasbullah (penerima gadai). Dalam kesempatan negoisasi mengenai perjanjian gadai sawah dilakukan negoisasi mengenai harga gadai dan batas waktu pengembalian gadai sawah bahwa jika bapak Ambo Rappe sudah mempunyai uang sesuai dengan jumlah uang pinjaman maka bisa ditebus dengan bukti kwitansi. Sehingga penguasaan tanah sawah dikembalikan kepada bapak Ambo Rappe sebulan setelah tanaman dipanen.

2) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah antara ibu Hj. Salmawati dan Hj. Harni

Praktik gadai ini telah berlangsung sejak tahun 2020 dari pernyataan ibu Hj. Salmawati selaku penerima gadai memberikan uang senilai Rp. 200.000.000 kepada ibu Hj. Harni selaku pemberi gadai dengan jaminan sawah seluas 20.200 m² yang akan dikelola

⁴² Hasil wawancara dengan bapak Ambo Rappe selaku pemberi gadai, hari jumat, tanggal 27 Januari 2023.

⁴³ Hasil wawancara dengan bapak Hasbullah selaku penerima gadai, hari jumat, tanggal 27 Januari 2023.

sendiri oleh ibu Hj. Salmawati dengan perjanjian tertulis dilaporkan dan ditanda tangani oleh kepala desa sebagai saksi antara penggadai dan pemegang gadai. Perjanjian gadai antara Hj. Salmawati dan Hj. Harni ditentukan berisi mengenai jangka waktu perjanjian gadai yaitu selama 4 tahun dan mengenai hal apabila ibu Hj. Harni belum bisa mengembalikan uang gadainya maka gadai berlanjut sampai ibu Hj. Harni bisa mengembalikan uang gadai sepenuhnya.⁴⁴

3) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah antara ibu Rohani dan bapak A. Muh Yunus

Berdasarkan wawancara ibu Rohani menggadaikan tanah pertaniannya seluas 5000 m² dengan jaminan uang sebesar Rp. 15.000.000 dari bapak Andi Yunus.⁴⁵

Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan ibu Rohani dan bapak A. Muh Yunus dilakukan secara lisan. Dalam perjanjian itu ditentukan bahwa selama empat kali panen. Juga diterangkan pula dalam perjanjian lisan tersebut jika ibu Rohani sudah punya uang untuk mengambil gadai tersebut, sebelum waktu yang ditentukan tetap tidak diberikan oleh bapak A. Muh. Yunus harus sesuai dengan perjanjian sebelumnya dan apabila jangka waktunya sudah melebihi tetapi ibu rohani belum punya uang maka gadai tetap

⁴⁴ Hasil wawancara dengan ibu Hj. Salmawati selaku penerima gadai, hari jumat, tanggal 27 Januari 2023.

⁴⁵ Hasil wawancara dengan ibu Rohani selaku pemberi gadai, hari sabtu, tanggal 28 Januari 2023.

berlanjut.⁴⁶

4) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah antara bapak Tanggung dan bapak Daming

Berdasarkan wawancara bapak Tanggung menggadaikan sawahnya seluas 5000 m² dengan jumlah uang yang diterima sebesar Rp. 10.000.000 dengan bapak Daming, dengan perjanjian dilakukan secara lisan atas kesepakatan kedua belah pihak, waktu pengembalian ditentukan selama dua kali panen serta pemanfaatan tanah jaminan berada ditangan penerima gadai.⁴⁷

Berdasarkan wawancara diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian dilakukan secara lisan dirumah bapak Daming, dimana dalam pembicaraan disetujui mengenai batas waktu selama dua kali panen yang kemudian di sepakati kedua belah pihak. Dengan mengembalikan uang gadai sebesar Rp. 10.000.000 selama dua kali panen dengan ketentuan setiap panen bapak tanggung mengembalikan uang gadai sebanyak Rp. 5.000.000.

5) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah antara bapak Ismail dan bapak Sultan

Berdasarkan wawancara dengan bapak ismail menggadaikan sawahnya seluas 7000 m² dengan meminjam uang

⁴⁶ Hasil wawancara dengan bapak A. Muh Yunus selaku penerima gadai, hari sabtu, 28 Januari 2023.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan bapak Tanggung selaku pemberi gadai, hari minggu, tanggal 29 Januari 2023.

sebesar Rp. 50.000.000 dengan bapak Sultan.⁴⁸ Proses pelaksanaan perjanjian gadai yang dilakukan bapak Sultan dan bapak Ismail dilakukan secara tertulis. Di dalam perjanjian diatur mengenai harga gadai, waktu pengembalian dan apabila bapak ismail sudah mempunyai uang sesuai dengan jumlah pinjaman maka bisa ditebus.

Bapak Taufik mengatakan untuk memperlancar pelaksanaan gadai dan supaya tidak ada perselisihan dikemudian hari maka dibuatlah surat perjanjian yang ditanda tangani oleh bapak Ismail.

- 6) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah antara ibu Rasmawati dan bapak Muslimun

Menurut bapak Muslimun gadai dilaksanakan berdasarkan suatu perjanjian dengan ibu Rasmawati. Di dalam perjanjian diatur mengenai harga, berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Rasmawati selaku Penggadai, menggadaikan sawahnya seluas 1 hektare dengan uang yang diterima dari bapak muslimun sebesar Rp. 80.000.000.⁴⁹ Dan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak pelaksanaan gadai tidak ada batas waktunya. Gadai tersebut sebenarnya juga dilakukan untuk menolong pemberi gadai dan.⁵⁰

⁴⁸ Hasil wawancara dengan bapak Ismail selaku pemberi gadai, hari senin, tanggal 30 Januari 2023.

⁴⁹ Hasil wawancara dengan ibu Rasmawati selaku pemberi gadai, hari selasa, tanggal 31 Januari 2023.

⁵⁰ Hasil wawancara dengan bapak Muslimun selaku penerimangadai, hari selasa, tanggal 31 Januari 2023.

7) Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah antara ibu Mursida dan ibu Hj. Longeng

Perjanjian gadai antara Ibu Hj. Longeng dan Ibu Mursida dilakukan secara lisan. Dalam perjanjian diatur mengenai harga gadai. Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Mursida menggadaikan sawahnya seluas 1 hektare dengan uang yang diterima dari ibu Hj. Longeng sebesar Rp. 50.000.000. Selain itu diatur pula mengenai waktu gadai dan apabila ibu Mursida sudah mempunyai uang maka Ibu Mursida bisa mengembalikan uang gadai kepada Hj. Longeng walaupun uang yang dikembalikan oleh pemberi gadai hanya sebagian saja meski demikian penguasaan tanah masih tetap dipegang oleh ibu Hj. Longeng sampai pembayarannya lunas, serta pengembalian uang pinjaman ibu Mursida akan dicatat dan dikurangi dari jumlah uang gadai sebelumnya.⁵¹ Dapat disimpulkan bahwa proses pengembalian uang gadai yang dilakukan oleh ibu Mursida dan ibu Hj. Longeng belum sesuai dengan pasal 7 ayat (2).

Berdasarkan penelitian mengenai pelaksanaan gadai di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana maka disajikan di bawah ini mengenai pengembalian uang gadai selama jangka waktu yang telah ditentukan oleh pemberi dan penerima sgaai dalam perjanjian, dapat dilihat pada tabel sebagai berikut ini.

⁵¹ Hasil wawancara dengan ibu Mursida selaku pemberi gadai, hari Selasa, tanggal 31 Januari 2023.

Tabel 1
Pengembalian Uang Gadai Tanah Sawah

No	Nama Penggadai	Jenis Gadai	Jumlah Gadai	Jangka waktu	Pengembalian
1.	Ambo Rappe	Gadai Sawah	Rp. 100.000.000	Tanpa batas waktu	Belum Ada Pengembalian
2.	Hj. Harni	Gadai Sawah	Rp. 200.000.000	Empat kali panen (2 tahun)	Belum Ada Pengembalian
3.	Rohani	Gadai Sawah	Rp. 15.000.000	Tanpa Batas Waktu	Belum Ada Pengembalian
4.	Tanggung	Gadai Sawah	Rp. 10.000.000	Dua kali panen (1 tahun)	Ada (Rp.10.000.000)
5.	Ismail	Gadai Sawah	Rp. 50.000.000	Tanpa batas waktu	Belum Ada Pengembalian
6.	Rasmawati	Gadai Sawah	Rp. 80.000.000	Tanpa batas waktu	Belum Ada Pengembalian
7.	Mursida	Gadai Sawah	Rp. 50.000.000	Tanpa batas waktu	Ada (Rp. 15.000.000)

Sumber : Data olahan pengembalian perjanjian gadai Tanah sawah di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur tahun 2020-2023

Berdasarkan tabel 1 disimpulkan bahwa dari tabel hasil wawancara di atas hanya satu orang yang sudah mengembalikan uang gadai secara penuh, satu orang lagi hanya mengembalikan sebagian, kelima penggadai belum mengembalikan uang gadai sampai sekarang. Berdasarkan hasil wawancara langsung

dengan pemberi dan penerima diketahui bahwa gadai dilaksanakan berdasarkan suatu perjanjian tertulis dan tidak tertulis. Dari ketujuh responden diketahui bahwa isi perjanjian diatur oleh pemberi dan penerima gadai adalah waktu pelaksanaan gadai baik itu tanpa batas waktu maupun berdasarkan musim panen dan apabila telah jatuh tempo pemberi gadai belum mampu membayar maka pihak penerima gadai masih bisa menggarap sawah sampai pemberi gadai melunasi pinjamannya, serta dimuat juga dalam perjanjian mengenai jumlah uang gadai.

Diketahui pula bahwa pelaksanaan pengembalian perjanjian gadai tanah sawah yang terjadi antara pemberi dan penerima gadai yang dilakukan masyarakat di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana tidak sesuai dengan aturan dalam Undang-undang No 56 tahun 1960 pasal 7 ayat (1), (2), dan (3) bahwa jika gadai tanah pertanian telah berlangsung selama 7 tahun maka penerima gadai wajib mengembalikan sawah tersebut kepada pemilik sawah sebulan setelah tanaman selesai di panen dengan tidak ada menuntut uang tebusan. Dalam hal ini bertentangan dengan cara penebusan gadai tanah pertanian yang dilakukan di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana serta tidak adanya batasan waktu, artinya pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian yang dilakukan lebih dari tujuh tahun belum dikembalikan kepada pemiliknya maka penerima gadai

tetap memegang sawah, kecuali pemberi gadai mengembalikan semua pinjaman kepada penerima gadai maka hak sawah tersebut bisa kembali kepada pemilik sawah.

Menurut bapak Anas selaku sekretaris Desa Teppo mengatakan bahwa masyarakat Desa Teppo belum mengetahui ketentuan gadai tanah pertanian berdasarkan Undang-undang nomor 56 Prp Tahun 1960 yang berlaku dan sejauh ini belum pernah ada sosialisasikan tentang Undang-undang mengenai gadai tanah pertanian, maka masyarakat hanya melakukan perjanjian gadai dalam bentuk lisan dan tulisan serta mengenai waktu pengembalian gadai yang dilakukan masyarakat masih memakai sistem jika sudah mempunyai uang uang barulah gadai sawah tersebut kembali kepada pemiliknya. Walaupun perjanjian gadai sudah mencapai 7 tahun tetapi penggadai belum punya uang maka sawah tersebut masih di pegang oleh pemberi gadai sampai semua uang pinjaman dikembalikan.⁵²

B. Faktor yang Mendorong Masyarakat Melakukan Perjanjian Gadai Tanah Sawah

Masyarakat Desa Teppo kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana sering terjadi gadai tanah pertanian yang disebabkan jika ada kebutuhan mendesak dan memerlukan biaya seger maka salah

⁵² Hasil wawancara dari Bapak Anas selaku Sekretaris Desa Teppo, hari Kamis, tanggal 26 Januari 2023.

satu jalan yang dianggap paling mudah dan efektif oleh masyarakat adalah menggadaikan tanah pertanian yang dimiliki.

Pada umumnya masyarakat di Desa Teppo Kecaa matan Poleang Timur Kabupaten Bombana pendapatan tidak hanya berasal dari sawah melainkan ada yang berdagang, berkebun, petani tambak dan lain-lain.

Berdasarkan hasil penelitian faktor-faktor yang mendorong masyarakat melakukan perjanjian gadai tanah pertanian adalah sebagai berikut:

1. Faktor Adat Kebiasaan

Masyarakat di Desa Teppo melakukan praktek gadai sawah sudah menjadi adat kebiasaan ketika seseorang masyarakat Desa Teppo membutuhkan uang hal ini juga merupakan sebagai suatu bentuk tolong menolong dengan masyarakat yang membutuhkan biaya. Masyarakat lebih percaya menggadaikan sawahnya kepada teman atau saudara dibandingkan dengan orang lain karena barang yang digadaikan memiliki nilai yang tinggi dan menguntungkan bagi penerima gadai. Seperti kebiasaan yang dilakukan oleh Ibu Hj. Harni yang sudah biasa melakukan gadai apabila membutuhkan uang.

2. Faktor Dana atau Modal

Masyarakat di Desa Teppo apabila merasa sulit untuk memperoleh pinjaman dana untuk mencukupi kebutuhan untuk

membuka usaha maka salah satu jalan yang dianggap paling mudah dan efektif oleh masyarakat adalah menggadaikan sawah yang dimiliki. Alasan penggadaai menggadaikan tanah pertaniannya karena membutuhkan uang untuk menambah modal usaha seperti yang dilakukan ibu Rohani menggadaikan sawahnya seluas 5000 m² dengan jaminan uang sebesar Rp. 15.000.000 dari bapak Andi Yunus untuk modal usaha untuk menjahit. Seperti keterangan ibu Rohani menggadaikan sawahnya adalah sebagai modal usaha untuk menjahit yang akan dijalankannya.⁵³

Menurut hasil wawancara dengan bapak Andi Yunus pelaksanaan perjanjian yang dilakukan dengan ibu Rohani dengan menentukan empat kali panen. Jika ibu Rohani sudah punya uang untuk mengambil sebelum waktu yang ditentukan tetap tidak diberikan oleh bapak A. Muh. Yunus harus sesuai dengan perjanjian sebelumnya dan apabila jangka waktunya sudah melebihi tetapi ibu rohani belum punya uang maka gadai tetap berlanjut.⁵⁴

3. Faktor Ekonomi

Masyarakat di Desa Teppo yang masih sulit untuk memenuhi kebutuhan keluarganya menimbulkan berbagai masalah yang mendorong masyarakat untuk mencari pinjaman yang mudah didapatkan dengan jalan menggadaikan sawah. Mereka beranggapan

⁵³ Hasil wawancara dengan ibu Rohani selaku pemberi gadai, hari sabtu, tanggal 28 Januari 2023.

⁵⁴ Hasil wawancara dengan bapak A. Muh Yunus selaku penerima gadai, hari sabtu, 28 Januari 2023.

bahwa lebih baik sawahnya digadaikan dari pada dijual, jika digadaikan barang tersebut kembali dan dapat dimanfaatkan kembali karena kebutuhan ekonomi yang mendesak, yaitu:

a. Untuk biaya pendidikan

Seperti yang terjadi oleh bapak Tanggung yang menggadaikan sawahnya untuk biaya pendidikan anaknya. 5000m² dengan jumlah uang yang diterima sebesar Rp. 10.000.000 dengan bapak Daming uang hasil gadai sawah dikirimkan kepada anaknya untuk pembayaran semester dan biaya pelaksanaan KKN bernama ikram yang menempuh pendidikan di salah satu perguruan tinggi Negeri di kota Kendari.⁵⁵

Begitupun dengan Ambo Rappe sebagai penggadaai yang menggadaikan sawahnya untuk biaya pendidikan anaknya, sebesar Rp. 100.000.000.

b. Untuk biaya beli traktor Sawah

Alasan penggadaai menggadaikan sebagian sawahnya karena membutuhkan uang untuk membeli traktor baru dikarenakan traktor yang sering dipakai dalam membajak sawah tidak bisa lagi digunakan maka bapak Ismail menggadaikan sawahnya seluas 7000 m² dengan meminjam uang sebesar Rp. 50.000.000 dari

⁵⁵ Hasil wawancara dengan bapak Tanggung selaku pemberi gadai, hari minggu, tanggal 29 Januari 2023.

bapak sultan.⁵⁶

c. Untuk biaya perawatan di rumah sakit

Masyarakat di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana menganggap menggadai sawah lebih mudah dibandingkan meminjam uang di lembaga keuangan karena kebutuhan yang harus dipenuhi harus cepat dan mendesak.

Seperti yang dialami ibu Rasmawati selaku Penggadai, alasan menggadaikan sawahnya seluas 1 hektare untuk biasa perawatan suaminya yang mengalami kecelakaan dengan uang yang diterima dari bapak muslimun sebesar Rp. 80.000.000.⁵⁷

Menurut bapak Muslimun melaksanakan perjanjian gadai dengan ibu Rasmawati semata-mata untuk menolong dan waktu pengambilanya bapak Muslimun tidak menentukanya.⁵⁸

d. Untuk biaya pembukaan lahan pertanian

Alasan ibu Mursida menggadaikan sawahnya kepada ibu Hj. Longeng untuk membuka lahan pertanian baru.⁵⁹ Dikarenakan kekurangan biaya ibu Mursida mengadaikan sebagian sawahnya dengan perjanjian lisan dan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan bapak Ismail selaku pemberi gadai, hari senin, tanggal 30 Januari 2023.

⁵⁷ Hasil wawancara dengan ibu Rasmawati selaku pemberi gadai, hari selasa, tanggal 31 Januari 2023.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan bapak Muslimun selaku penerimangadai, hari selasa, tanggal 31 Januari 2023.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan ibu Mursida selaku pemberi gadai, hari selasa, tanggal 31 Januari 2023.

Berdasarkan penelitian menunjukan bahwa, faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Teppo Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana dapat diketahui melalui hasil wawancara langsung dengan pemberi dan penerima gadai. Hal ini dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut.

Tabel 2
Faktor Yang Mendorong Masyarakat Melakukan Perjanjian
Gadai Tanah Sawah

No	Faktor	Jumlah
1.	Modal Untuk Usaha	1
2.	Untuk Biaya Pendidikan	2
3.	Untuk Biaya Beli Traktor Sawah	1
4.	Untuk biaya perawatan di rumah sakit	2
5.	Untuk Pembukaan Lahan Pertanian	1
Jumlah Responden		7

Sumber: Data olahan perjanjian gadai sawah 2020-2023

Disimpulkan bahwa dari tabel 2 dan hasil wawancara sebagaimana diuraikan di diketahui bahwa pada umumnya masyarakat desa teppo menggadaikan sawanya karena faktor ekonomi diantaranya untuk biaya pendidikan, untuk biaya beli traktor sawah, dan untuk biaya perawatan dirumah sakit, faktor lain yang mendorong masyarakat Desa Teppo untuk melakukan gadai tanah adalah faktor adat kebiasaan dan faktor dana atau modal.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian pelaksanaan perjanjian gadai tanah pertanian di desa tepo kecamatan poleang timur kabupaten bombana dapat diambil keputusan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian gadai tanah sawah di desa tepo kecamatan poleang timur kabupaten bombana dilakukan secara lisan dan tertulis sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan disaksikan oleh kepala desa. Dimana dalam perjanjian dimuat mengenai waktu pengembalian gadai tanah sawah yang lebih sering dilakukan tanpa jangka waktu sehingga tidak sesuai dengan pasal 7 Undang-undang No 56 Tahun 1960 bahwa selama 7 tahun perjanjian berlangsung maka penerima gadai wajib mengembalikan tanah tersebut kepada pemberi gadai. Tetapi pelaksanaan perjanjian gadai yang terjadi di desa tepo jika pemberi gadai harus melunasi semua pinjaman untuk mendapatkan kembali tanahnya walaupun sudah sampai batas waktu.
2. Faktor yang mendorong masyarakat melakukan perjanjian gadai tanah sawah yaitu faktor adat kebiasaan, faktor dana atau modal, dan faktor ekonomi. Hal ini dikarenakan banyak kebutuhan yang harus di penuhi dengan menggadaikan sawahnya memudahkan masyarakat jika ada kebutuhan mendesak.

B. Saran

1. Diharapkan pemerintah di desa tepo ataupun instansi pertanahan agar dapat memberikan akses kepada seluruh masyarakat khususnya kepada pemberi dan penerima gadai tanah pertanian untuk dapat memberikan pemahaman terkait dengan peraturan yang mengatur gadai tanah pertanian dalam pasal 7 Undang-undang No 56 Tahun 1960.
2. Diharapkan setelah masyarakat mengetahui pelaksanaan pengembalian perjanjian gadai yang diatur dalam pasal 7 Undang-undang No 56 Tahun 1960 tentang gadai tanah pertanian pengembalian tanah tersebut dikembalikan tanpa tebusan selama 7 tahun berlangsung perjanjian gadai. Maka pemberi dan penerima gadai dalam melaksanakan harus menghadirkan dan membuat perjanjian secara tertulis sesuai dengan yang diatur dalam Undang-undang agar tidak ada perselisihan pada saat pengembalian gadai sawah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an dan Terjemahan. Departemen Agama Republik Indonesia. Semarang: C.V Toha Putra.

B. Buku-Buku

Ahmad Azhar Basyir. (1983). *Hukum Islam Tentang Riba Utang Piutang Gadaai*. (cetakan kedua). Bandung: Al-Ma'arif, hlm. 56.

BN Marbun. (2009). *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Swara.

Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djabatan.

Effendi Perangin. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Pratisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.

Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka.

Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. (2001). *Seri Hukum Blsnis Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

H. Sulaiman Rasjid. (2013). *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo.

Hardjowigeno, S., H. Subagyo, dan M.L. Rayes. (2004). *Morfologi Dan Klasifikas Tanah Sawah*. Bogor: Puslitbang Tanah Dan Agroklimat.

I Wayan Agus Vijayantera, et. al. (2021). *Pengantar Hukum Bisnis Bagian I Pengenalan Pertama Dasar-Dasar Hukum Bisnis*. Denpasar: Unmas Press.

Istiqamah. (2011). *Hukum Perdata di Indonesia*. (cetakan pertama). Gowa: Alauddin Press, hlm 189.

Muhammad Sholikul Hadi. (2011). *Pengadaian Syariah*. Jakarta: Salemba Diniyah.

Marilang. (2017). *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press.

- Muljadi, Kartini, dan Gunawan. (2007). *Seri Harta Kekayaan Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Kencana Pernada Media Group.
- M Sulaeman Jajuli. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*. Yogyakarta: Deepublish.
- Rahmadi Usman. (2013). *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rodoni Ahmad. (2015). *Asuransi dan pegadaian syariah*. (cetakan pertama). Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Simanjuntak. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan ketiga. Jakarta: Rawamangun.
- Subekti. (1987). *Hukum perjanjian*. Jakrta: PT Intermasa.
- Setiawan. (1987). *Pokok-Pokok Hukum perikatan*. Jakarta: Bina Cipta.
- Subekti. (1983). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. (1974). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. (cetakanlima). Yogyakarta: Liberty.
- Salim. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Pt Raja Grafindo persada.
- Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Sodarsono. (2007). *Kamus Hukum*. (cetakan kelima). Jakarta: Rineka Cipta.
- Sayyid Sabiq. (1996). *Fiqh Sunnah*. Bandung: PT Al maarif, hlm. 141.

C. Jurnal

- Clavia. (2020). Analisis Yuridis Perjanjian Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor. 56/PRP/1960 di Desa Parasangang Beru Kecamatan Turatea Kabupaten Jeneponto. *Journal of Law*, Vol. 18, No. 1.
- I Putu Gede Parwata, Made Nurmawati. (2019). *Akibat Hukum Perjanjian Gadai Yang Dilakukan Dengan Jaminan Barang Bergerak Bukan Hak Milik Debitur*. Kertha Wicara: *Journal Ilmu Hukum*. 8(3).

Muh Aris Rahman. (2017). *Pelaksanaan Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 56 prp Tahun 1960 di Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa*. Skripsi Makassar: fakultas Syari'ah Dan Hukum.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

E. Website

Has Pratama. (2016, 1 Februari). Perbandingan Gadai Gantung Sawah Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Adat. Diakses dari <http://repository.unpas.ac.id/31759/4/H.%20BAB%203%20-%20Copy.pdf>. pada tanggal 27 februari 2023,pukul 13.10 WITA.

LAMPIRAN

1. Wawancara dengan bapak Anas selaku Sekretaris Desa Teppo yang dilakukan di kantor desa teppo pada tanggal 26 januari 2023.



2. Wawancara dengan bapak Ambo Rappe selaku pemberi gadai pada tanggal 27 januari 2023.



3. Wawancara dengan Bapak Hasbiullah selaku penerima gadai pada tanggal 27 januari 2023.



4. Wawancara dengan Ibu Rohani selaku pemberi gadai pada tanggal 28 januari 2023.



5. Wawancara dengan bapak A. Muh. Yunus selaku penerima gadai pada tanggal 28 januari 2023.



6. Wawancara dengan ibu Hj. Salmawati selaku penerima gadai pada tanggal 27 januari 2023.





**PEMERINTAH KABUPATEN BOMBANA
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN
BALITBANG**

Jln. Diklat No. 09 Kodepos 93771 Rumbia Tengah
email : balitbang.bombana@gmail.com

Rumbia, 25 Januari 2023

Nomor : 070/ 26 /Balitbang/2023
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

Kepada :
Yth. Kepala Desa Teppo
Di -
Tempat

Menindaklanjuti Surat Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Nomor:0154/B.06/FH-UMI/I/2023 Tanggal 17 Januari 2023 perihal tersebut di atas, dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswi di bawah ini :

Nama : **AMELIA MENTARI UTAMI**
NIM : 04020190132
Prog. Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **"PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH
PERTANIAN DI DESA TEPPU KECAMATAN POLEANG
TIMUR KABUPATEN BOMBANA"**
Lokasi Penelitian : Desa Teppo, Kec. Poleang Timur, Kab. Bombana
Lama Penelitian : 25 Januari 2023 sampai selesai

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami menyetujui kegiatan penelitian dimaksud dengan ketentuan :

1. Senantiasa menjaga keamanan dan ketertiban serta mentaati Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
2. Tidak mengadakan kegiatan lain diluar kegiatan penelitian dimaksud;
3. Dalam melaksanakan penelitian dilapangan senantiasa melakukan koordinasi dengan pemerintah setempat;
4. Wajib menghormati Adat Istiadat yang berlaku di daerah setempat;
5. Menyerahkan 1 (satu) exemplar copy hasil penelitian kepada Bupati Bombana Cq. Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Bombana;
6. Surat izin dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat izin ini tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian Surat Izin Penelitian ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya

A.n KEPALA BADAN PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN KAB. BOMBANA
SEKRETARIS,

HAMLIN, S. Pd., M. Si

Pembina IV / a

Nip.19781231 200502 1 005

Tembusan Yth ;

1. Pj. Bupati Bombana (Sebagai laporan) di Rumbia;
2. Ketua DPRD Kab. Bombana di Rumbia;
3. Kepala Badan Kesbang Politik Kabupaten Bombana di Rumbia
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia di Makassar;
5. Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Muslim Indonesia di Makassar;
6. Camat Poleang Timur di Bambaesa;
7. Peneliti yang bersangkutan;
8. A r s i p.



**PEMERINTAH KABUPATEN BOMBANA
KECAMATAN POLEANG TIMUR
DESA TEPPOE**

Jalan PoroS Boepinang-Kasipute No.1...Tlp.....Kode Pos 93773

**SURAT KETERANGAN
Nomor : 070 / 67 / TP / 2023**

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa Teppoe, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama	: AMELIA MENTARI UTAMI
NIM	: 04020190132
Universitas	: Universitas Muslim Indonesia
Prog. Studi	: Ilmu Hukum
Jurusan	: Hukum Perdata
Keterangan	: Telah Melakukan Penelitian

Mahasiswa tersebut benar-benar melaksanakan kegiatan penelitian di Desa Teppoe Kecamatan Poleang Timur Kab Bombana, Pada Tanggal 26 Januari Sampai 3 Februari 2023 dengan judul penelitian :

“ PELAKSANAAN PERJANJIAN GADAI TANAH PERTANIAN DI DESA TEPPOE KECAMATAN POLEANG TIMUR KABUPATEN BOMBANA ”

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk yang bersangkutan dan kiranya dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Teppoe, 3 Februari 2023
Kepala Desa Teppoe



ABDUL HARIS, S.Pd.I