

Perjanjian Gadai Tanah (Pa'pitaggallang) Pada Masyarakat Tani Desa Je'netallasa

Rahma¹, St. Nurjannah²
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email : rhmadwiynti@gmail.com

Abstrak

Perjanjian merupakan salah satu bentuk persetujuan baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih. Salah satu jenis perjanjian ialah, perjanjian gadai tanah yang merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya dan selama gadai masih berlangsung. Metode Penelitian ini adalah penelitian lapangan, dengan pendekatan penelitian adalah: Normatif dan Sosiologis. Sumber data penelitian adalah kepala Desa Jenetallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa, Kepala dusun, Tokoh Masyarakat serta masyarakat setempat. Hasil penelitian ini adalah Gadai tanah terhadap masyarakat Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupeten Gowa tidak sejalan dengan perjanjian gadai tanah pertanian yang di atur dalam Pasal 1320 KUHP Perdata serta Undang-Undang No.56 Thn 1960. Implikasi penelitian ini adalah sosialisasi dari pihak yang berwenang terkait KUHP perdata serta Undang-Undang No. 56 PP Thn 1960 perlu dilakukan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat khususnya dalam masalah gadai tanah

Kata kunci : Perjanjian, Gadai Tanah, dan Masyarakat Tani

Abstrack

Agreement is one form of agreement whether written or unwritten made by both parties or more. One type of agreement is a land pledge agreement, which is a relationship between a person and the land owned by another person who has received a pledge from him and while the pledge is still ongoing. This research method is a field research, with research approaches are: Normative and Sociological. The data source of the research was the head of Jenetallasa Village, Pallangga District, Gowa Regency, the Head of the hamlet, Community Leaders and the local community. The results of this study are land pawns against the people of Jene'tallasa Village, Pallangga District, Gowa District, which are not in line with the pawn agreement for agricultural land which is regulated in Article 1320 of the Civil Code and the Law No.56 of 1960. The implication of this study is the socialization of the authorities related to the Civil Code and Law No. 56 PP of 1960 needs to be done to provide understanding to the community, especially in the case of land pawning

Keywords: agreement , pledge land , farm and the community

Pendahuluan

Tanah merupakan suatu objek yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, lebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan hidupnya dari tanah. Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, sejak lahir manusia membutuhkan tanah untuk berbagai kebutuhan baik untuk keperluan tempat tinggal, usaha pertanian dan lain-lain. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik bagi wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai suatu produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-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.

Perjanjian dalam hukum perdata (*private law*) menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Adapun sahnya suatu perjanjian antara lain:²

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Sesuatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian tidak hanya sepihak saja bahkan antar kedua belah pihak ataupun lebih sesuai dengan isi perjanjiannya. Didalam suatu perjanjian tidak terlepas dari suatu hak kebendaan, yang dimana Hak yang melekat atas suatu benda di sebut denga "hak benda" hakatas benda lazim di sebut "hak kebendaan" (zakelijrecht). Hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Setiap orang harus menghormati hak tersebut, orang yang berhak adalah bebas menguasai bendanya. Hak kebendaan bersifat absolut (mutlak).³

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria, penguasaan secara bebas atas hak kebendaan dapat dibatasi. Setiap orang yang mempunyai hakatas suatu benda tidak boleh semuanya menguasai itu, penguasaan benda disesuaikan dengan kepentingan umum,

¹Burgerlijk Wetboek Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Permata pess, 2010) h. 314

²Burgerlijk Wetboek Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.,h. 316

³ Permata pess,2010,Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,hal.136

hak milik mempunyai hak sosial penguasaan dan penggunaan hak kebendaan dibatasi oleh kepentingan orang lain. Pembatasan penguasaan dan penggunaan hak kebendaan tidak hanya pada benda tidak bergerak, tetapi juga pada benda bergerak misalnya hak sewa pada sebuah rumah, penguasaan rumah berdasarkan pada hak sewa tidak bebas lagi bagi penyewa menetapkan para PSK sebagai penghuni pelaksanaan praktek prostitusi. Hak sewa yang seperti ini mengganggu ketertiban dan ketenteraman masyarakat sekitarnya. Karena itu hak sewa sebagai hak kebendaan tidak lagi bersifat mutlak, sebagaimana hak kebendaan yang diatur dalam KUH Perdata.⁴

Dalam disiplin ilmu perdata ada berbagai macam hak diantaranya hak milik, hak pakai, hak retensi, hak sewa dan hak gadai. Dari karya penulis ini, perjanjian gadai menjadi fokus penelitian yang lebih spesifik kajiannya.

Gadai dalam Pasal 1150 KUH Perdata adalah suatu hak yang diperoleh seorang yang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberi kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan biaya-biaya mana yang harus didahulukan⁵. Dalam al-Qur'an, juga telah dijelaskan mengenai kewajiban debitur untuk membayar hutangnya sebagaimana disebutkan:

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “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 mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanahnya (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”. (Q.S. 2: 283)

Dalam praktiknya, objek yang dapat dijadikan jaminan barang gadai bukan hanya benda bergerak, melainkan juga benda tidak bergerak, karena menurut hukum adat Indonesia yang dalam hal ini masih saja berlaku sebagai hukum positif, bahwa objek gadai disamping

⁴Burgerlijk Wetboek Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.,h. 137

⁵Burgerlijk Wetboek Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,h.277

barang-barang bergerak, dapat juga gadai diberikan atas tanah tanpa atau dan segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut⁶.

Dalam pengadaan gadai harus memenuhi syarat-syarat yaitu harus ada perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok dan harus ada benda bergerak sebagai jaminan utang. Setelah syarat-syarat tersebut dipenuhi kemudian di buat perjanjian gadai, yaitu perjanjian jaminan benda bergerak. Bentuk jaminan bebas artinya dapat diadakan secara tertulis dapat pula secara lisan. Jika diadakan secara tertulis, diadakan dengan akta autentik (*onderhands acte*) yang dibuat oleh pihak-pihak saja.

Setelah perjanjian gadai dibuat, kemudian benda bergerak yang dijadikan jaminan itu diserahkan kepada kreditur selaku penerima gadai (*pandnemer*) perjanjian gadai terjadi sejak penyerahan benda jaminan itu dilaksanakan. Jika benda jaminan tidak diserahkan kepada kreditur, perjanjian gadai itu tidak sah dan tidak mengikat (pasal 1152 ayat 2 KUHPerdata) perjanjian gadai dibuktikan dengan segala alat bukti yang diperbolehkan bagi pembuktian perjanjian pokok (pasal 1151 KUHPerdata)⁷

Dalam pelaksanaannya, objek yang dapat dijadikan barang gadai tidak hanya benda bergerak, tetapi benda tidak bergerak pun dapat dijadikan sebagai objek dari perjanjian gadai, sebab menurut hukum kebiasaan atau hukum adat Indonesia masih sering dianggap sebagai hukum nasional, bahkan objek gadai tidak hanya benda-benda bergerak tetapi benda tidak bergerak pun seperti tanah sering digunakan guna melaksanakan perjanjian gadai. Perjanjian gadai tanah yang sering dilaksanakan dalam masyarakat Indonesia tidak di terapkan begitu saja sebab kita berpedoman pada Negara hukum (*rechstaat*), dalam praktiknya masyarakat seharusnya berpedoman atau mengacu pada hukum yang telah ada. Pemerintah berharap agar masyarakat dapat mengerti atau melaksanakan hukum yang telah dibuat agar mengacu kepada hukum nasional karena bersifat memaksa dan mengikat untuk seluruh rakyat.

Dalam hal ini kita tidak dapat mengelak bahwa masih banyak problem-problem yang terjadi di masyarakat terkait masalah perjanjian gadai tanah antara kedua belah pihak yang tidak memiliki bukti autentik ataupun alat bukti tertulis yang mendasari perjanjian tersebut, kedua belah pihak hanya mengedepankan asas kecakapan, kesepakatan maupun kekeluargaan segingga sangat mudah untuk dimanipulasi karna tidak adanya hitam diatas putih. Sistem perjanjian gadai tanah yang diimplementasikan, kenyataannya tidak semua mengacu pada aturan hukum nasional yakni KUH Perdata, kebanyakan masyarakat berpijak pada asas kepercayaan dan kekeluargaan ataupun kebiasaan-kebiasaan yang sudah mengakar menjadi hukum adat dan isi perjanjian tersebut sesuai dengan keinginan masing-masing kedua belah pihak.

⁶Munir Fuady, *Konsep hukum perdata* (Jakarta: RajaGrafindo, 2015) h.128

⁷ Prof Abdulkadir Muhammad, *SH Hukum perdata Indonesia* (Bandar Lampung:2010)hal.172-173

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, perjanjian gadai sudah menjadi jalan pintas yang ditempuh dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya, yang lebih spesifik lagi yakni perjanjian gadai tanah. Oleh karenanya masyarakat Indonesia menjadikan tanah sebagai ladang untuk matapencariaannya.

Di Kabupaten Gowa Kecamatan Pallangga yang mayoritas penduduknya adalah petani, yang mana sering terjadi perjanjian gadai tanah. Pelaksanaan gadai tanah bukan lagi menjadi hal-hal baru tetapi sudah menjadi hal lumrah yang dilakukan oleh masyarakat Gowa yang terkadang menyimpang dari hukum nasional terhusus pada hukum agraria. Sebagai percontohan bentuk penyimpangan yang terjadi yakni perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian sehingga isi perjanjian yang dibuat dapat berubah-ubah, dapat direkayasa, bahkan dapat dimanipulasi secara sepihak dikarenakan tidak adanya kekuatan hukum yang tepat sebab tidak tercantum secara tertulis atau secara formil, akibat yang terjadi dalam perjanjian gadai tanah tidak memenuhi karakteristik dari kepastian hukum itu sendiri.

Di Kabupaten Gowa Kecamatan Pallangga Desa Jenetallasa tidak hanya menyimpang terhadap perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak tetapi dalam penerapan Undang-Undang nomor 56 PP tahun 1960 terjadi hal demikian yang tidak merujuk pada ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2) Nomor 56 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan ini mewajibkan untuk penebusan gadai tanah wajib merujuk pada ketentuan yang telah ada. Tetapi di kabupaten Gowa Kecamatan Pallangga pemberian gadai tanah wajib menebus tanahnya sesuai dengan jumlah uang ganai tanah. Tidak terlepas dari hal tersebut hak gadai setelah 7 tahun seperti yang tercantum dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang nomor 56 tahun 1960 terkadang tidak diketahui oleh masyarakat desa. Hal ini berimplikasi pada penerapannya yang jarang dilaksanakan oleh masyarakat Kabupaten Gowa Kecamatan Pallangga Desa Jenetallasa. Ketentuan Pasal 7 ayat 1 UU no. 56 PP tahun 1960 yang bersifat mengikat berdampak pada hak gadai yang dimiliki oleh pemegang gadai terhapus ketika lebih dari tujuh tahun. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam hal ini penerima gadai atas gadai tanah yang telah lebih dari tujuh tahun sudah tidak ada atau gugur demi hukum.

Hasil dan Pembahasan

A. *Perjanjian Gadai Tanah di Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa .*

a. Perjanjian Gadai Tanah

Perjanjian adalah salah satu bentuk persetujuan baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih. Dalam pasal 1313 mengatur mengenai perjanjian yaitu “ dalam sebuah perjanjian dibuat antara kedua belah pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya satu sama lain”

Bentuk perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat Desa Jene'tallasa salah satunya adalah perjanjian tidak tertulis. Perjanjian gadai tanah sering dilaksanakan oleh masing-masing masyarakat Desa Jene'tallasa menyebut perjanjian gadai tanah dalam sebutan asijanji yang merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak guna untuk mengadakan

sebuah perjanjian dengan maksud bercocok tanam seperti padi maupun sayuran sebagai jaminan atas pinjaman uang yang diberikan dan tanah yang dimanfaatkan oleh penerima gadai.

Seperti yang dikemukakan oleh bapak Asrul SE, selaku kepala Desa Je'netallasa mengenai perjanjian gadai tanah itu ialah ketika tanah itu telah digadaikan maka hak pengelola saja yang beralih kepada pihak penerima gadai, kemudian tanah dapat kembali kepada pemilik yang sebenarnya setelah adanya tebusan yang diberikan⁸.

Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan dalam pasal 4 ayat 5 menyatakan bahwa "pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik" dari hasil wawancara yang dilakukan oleh kepala Desa menyatakan bahwa perjanjian yang diadakan oleh masyarakat tidak mencantumkan alat bukti autentik, sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki landasan yang kuat atau tidak adanya hitam diatas putih.

b. Penetapan uang gadai tanah

Dari hasil wawancara terhadap warga setempat dapat diketahui bahwa penetapan harga atau penetapan uang gadai dalam transaksi gadai tanah di Desa Jene'tallasa ditentukan oleh pemilik tanah hal tersebut di dasarkan pada pertimbangan bahwa pemilik tanahlah yang membutuhkan uang sehingga pemilik tanah juga yang harus menentukan uang gadainya dalam hak menentukan uang gadaian hanya salah satu pihak saja yang menentukan besaran uang yang akan dibutuhkan oleh sipemilik tanah.

Merujuk kepada pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya suatu perjanjian yakni adanya kesepakatan, kecakapan, sesuatu hal tertentu dan clausa yang halal menunjukkan bahwa perjanjian responden diatas tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebab ketika mereka melakukan perjanjian dalam hal menentukan besaran uang gadai maka mereka hanya menentukan suatu perjanjian ditujukan pada salah satu pihak saja yang menentukan hal tersebut dan tidak diperuntukkan untuk penerima gadai sehingga perjanjian yang mereka buat di luar dari ketentuan aturan hukum di dala Pasal 1320 KUH Perdata.

B. Pelaksanaan Gadai Tanah di Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa

Hubungan manusia dengan tanah sangat berkaitan erat satu sama lain dikarenakan mulai manusia lahir sampai sekarang masih membutuhkan tanah misalnya untuk tempat tinggal, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, bahkan sampai gadai tanah. Begitu berharganya tanah dalam kehidupan masyarakat setempat. Maka wajar ketika manusia mempertahankan tanahnya dan bahkan menguasai lebih banyak tanah.

Pada prinsipnya manusia terkadang akan dipertemukan dengan keadaan yang mendesak seperti mengalami kesulitan apapun masalah dalam memenuhi setiap kebutuhan dalam kehidupannya, oleh karena itu manusia terkadang membutuhkan uluran tangan dari

⁸Asrul, SE (41 Tahun) Kepala Desa Jene'tallasa, wawancara, Gowa, 30 Oktober 2019

orang lain artinya bantuan selalu dibutuhkan untuk mengatasi setiap masalah-masalah yang ada seperti dalam kasus yang dialami oleh kebanyakan warga Jene'tallasa yakni menggadaikan tanahnya kepada orang lain menjadi salah satu jalan keluar dalam mengatasi permasalahan masyarakat yang mendesak yang dilakukan oleh masyarakat Desa Jene'tallasa.

Dari hasil penelitian terhadap seluruh responden penulhis dapat menyimpulkan faktor-faktor masyarakat Desa Jene'tallasa dalam melakukan transaksi gadai tanah sebagai berikut :

a) Faktor Budaya Masyarakat Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa.

Gadai tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Jene'tallasa adalah sebuah bentuk transaksi yang telah membudaya dalam kehidupan masyarakat sebab masyarakat sejak zaman dahulu hingga sekarang sudah terbiasa melakukan transaksi gadai tanah pertanian secara berulang-ulang, sehingga mereka beranggapan bahwa hal tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat yang tidak dapat dikesampingkan dari kehidupan masyarakat oleh karena itu hal yang wajar dalam keperluan mendesak seseorang menggadaikan tanah yang dimilikinya.

Seperti yang dilontarkan oleh bapak Masse (48 Tahun) selaku Kepala Dusun tombolo Desa Jene'tallasa bahwa transaksi gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Jene'tallasa adalah sudah dilakukan turun-temurun sejak dahulu kala⁹.

b) Faktor Adanya Rasa Saling Tolong Menolong Antar Masyarakat Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa

Berangkat dari sikap tolong-menolong maka penerima gadai memberikan pinjaman uang kepada pemberi gadai. Karena sebagai bentuk terima kasih dan juga untuk meyakinkan penerima gadai bahwa pemilik tanah/ pemberi gadai memberikan dan merelakan tanah yang dimilikinya diberikan kepada penerima gadai untuk sementara waktu sampai pemilik tanah dapat menebus kembali tanahnya.¹⁰

Undang-Undang No 56 PP Tahun 1960 terdapat dalam Pasal 7 ayat 1 yaitu barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai pada 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.

Menerut pernyataan dari salah satu tokoh masyarakat di Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa bahwa ketika si penerima gadai ini menerima gadai ia tidak menentukan batasan waktu yang di berikan kepada pemilik tanah . Pernyataan dari salah satu tokoh masyarakat ini tidak sesuai dengan apa yang di amanatkan oleh peraturan perundang-undangan di atas. Adanya sikap saling tolong meneolong yang di anut oleh salah satu tokoh masyarakat bukan di peruntukkan untuk mengenyampingkan peraturan perundang-undangan tapi untuk di patuhi aturan yang berlaku sehingga tidak terjadi hal yang menyimpang.

⁹Masse (45 Tahun), Kepala Dusun Tombolo, *Wawancara, Gowa*, 1 November 2019

¹⁰Sijaya (50 Tahun), Kepala Dusun Sanrangan, *Wawancara, Gowa*, 1 November 2019

Kesimpulan

Gadai tanah terhadap masyarakat Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupeten Gowa tidak sejalan dengan perjanjian gadai tanah pertanian yang di atur dalam Pasal 1320 KUHP Perdata serta Undang-Undang No.56 Thn 1960. Hal tersebut dapat dibuktikan dari perjanjian gadai tanah serta pelaksanaan gadai tanah yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Jene'tallasa Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa belum sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Daftar Pustaka

Asrul, SE (41 Tahun) Kepala Desa Jene'tallasa, wawancara, Gowa, 30 Oktober 2019

Burgerlijk Wetboek Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Permata pess, 2010)

Faudy Munir, *Konsep hukum perdata* (Jakarta: RajaGrafindo, 2015)

Muhammad Abdulkadir, *Hukum perdata Indonesia* (Bandar Lampung:2010)

Masse (45 Tahun), Kepala Dusun Tombolo, *Wawancara, Gowa*, 1 November 2019

Sijaya (50 Tahun), Kepala Dusun Sanrangan, *Wawancara, Gowa*, 1 November 2019