

# BAB I P E N D A H U L U A N

## 1.1. Latar Belakang

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan rakyat, sebagaimana : “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ”.<sup>1</sup>

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka, disusunlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah.<sup>2</sup> Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan negara<sup>3</sup>. Tidak dapat disangkal lagi tanah merupakan barang berharga dalam kehidupan manusia. Tanah bukan saja menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat dimana kebudayaan manusia bisa berkembang dan berlangsung secara turun temurun, begitulah pentingnya tanah bagi masyarakat agraris.

Sebagian kecil masyarakat tidak mengerti dengan pelaksanaan peralihan hak jual beli atas tanah, mereka mengira suatu hal yang mudah saja, padahal setiap peralihan hak yang dilakukan oleh dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sebuah kesepakatan adalah dengan cara mendekati peraturan hukum dan mengacu kepada Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, oleh karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat

---

<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

<sup>2</sup> Kartasapoetra, dkk. 1984, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, hal.1.

<sup>3</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.23

3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Sebutan agrarian (tanah) tidak selalu dipakai dalam arti yang sama. Dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanag. Menurut Prent K. Adisubrata *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian bumi, yang disebut permukaan bumi.<sup>4</sup>

Transaksi tanah dibagi menjadi dua yaitu transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak dan transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak.

Transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak inti dari transaksi ini adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah perbuatan ini disebut “transaksi jual”.

Masyarakat yang tidak mengerti dengan bidang hukum, melakukan proses jual beli dengan cara surat segel yang dibuat di bawah tangan, tanpa memperhatikan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>5</sup>

Pelaksanaan jual beli yang secara demikian tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yaitu hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan –ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Transaksi ini merupakan perbuatan hukum yang sah artinya supaya berhak mendapatkan perlindungan hukum, maka perbuatan tersebut menjadi terang dan tidak gelap. Dan diharapkan tidak ada munculnya tuntutan ataupun sengketa dikemudian hari yang dapat merugikan para pihak secara materiil maupun moriil

Setiap jual beli/peralihan hak/perbuatan yang bertujuan mengalihkan hak maka aktanya dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan di tunjuk untuk melakukan pembuatan akta-akta dalam jual beli sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 pejabat yang dimaksud yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi dalam jual beli tanah baik yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maupun oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa PPAT juga berperan dalam pelaksanaan jual beli tanah, maka untuk sahnya jual beli hak atas tanah dengan telah dibuatnya akta jual

---

<sup>4</sup> J. Poerwadarminta, W.J.S, : 1960, *Kamus Latin Indonesia*, Yayasan Kanius, Semarang.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal.25

beli tanah oleh PPAT dan di saksi oleh dua orang pegawai kantor PPAT, dan pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli.

Peralihan atau pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria atau yang sekarang disebut Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Menurut Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( selanjutnya disebut KUHPerdato), Gadai adalah “Suatu hak yang diperoleh seorang kreditor atas suatu barang bergerak yang bertubuh maupun tidak bertubuh yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya yang mana harus didahulukan.

Dari defenisi gadai tersebut terkandung adanya beberapa unsur pokok, yaitu :<sup>6</sup>

1. Gadai lahir karena perjanjian penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditor pemegang gadai.
2. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitor atau orang lain atas nama debitor.
3. Barang yang menjadi obyek gadai hanya barang bergerak, baik bertubuh maupun tidak bertubuh.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, hal.396

4. Kreditor pemegang gadai berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu daripada kreditor lainnya.

Sebelum berlakunya UUPA di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah indonesia) dan tanah barat (tanah eropa)<sup>7</sup>.

Gadai tanah menurut hukum adat tidak mengenal batas waktu kapan berakhirnya gadai tanah tersebut kecuali apabila antara kedua belah pihak telah membuat perjanjian mengenai batas waktu gadai tersebut berakhir. Sedangkan pengertian gadai menurut hukum agrarian nasional adalah seperti disebutkan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 56 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Tahun 1960 angka 9a.

Pelaksanaan gadai tanah pada masyarakat hingga saat ini masih tetap dilakukan dan diakui keberadaannya. Dalam penerapannya terkadang terjadi suatu permasalahan disebabkan pemahaman masyarakat mengenai gadai tanah yang merupakan gadai yang berlandaskan pada kekeluargaan dan kebersamaan serta tidak adanya kadaluarsa hak menebus dan tidak dapatnya penerima gadai untuk menuntut penebusan kepada pemberi gadai.

Gadai tanah memiliki satu ciri di mana selama hak gadainya berlangsung maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah atau lazim disebut dengan tambah gadai atau pendalaman gadai. Untuk melakukan perjanjian gadai ataupun tambah gadai menggunakan perjanjian tertulis karena dengan perjanjian tertulis maka kekuatan pembuktiannya lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan.

Pada salah satu permasalahan yang terjadi ketika melakukan perjanjian tambah gadai pihak penerima gadai membuat perjanjian gadai dimana isi perjanjian tambah gadainya adalah untuk *jual laburu* (jual lepas) yang seharusnya tidak serta merta diikuti dengan *jual laburu* (jual lepas) karena tambah gadai atau pendalaman gadai mempunyai konteks yang berbeda dari *jual laburu* (jual lepas) dan penerima gadai seharusnya dalam perjanjian tambah gadai atau pendalaman gadai harus memberikan jangka waktu dalam perjanjian tersebut kapan pemberi gadai dapat mengembalikan uang gadainya kepada penerima gadai tidak serta merta membuat perjanjian tambah gadai untuk *jual laburu* (jual lepas).

## 1.2. Identifikasi Masalah

---

<sup>7</sup> A.P.Parlindungan, 1973, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, hal.40.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang di angkat dari identifikasi masalah ini adalah “bagaimana peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan?.

### **1.3. Pembatasan Masalah**

Penulis membatasi masalah yang merupakan objek dari permasalahan dengan maksud agar penelitian ini jelas, terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang ada mengingat keterbatasan waktu, biaya dan pengetahuan maka agar tidak jadi penyimpangan dari pokok permasalahan, penelitian ini membatasi masalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini hanya meneliti dan mengkaji putusan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan dengan studi kasus Putusan No. 13/PDT.G/2011/PN-LP yang diambil dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
- b. Penelitian ini membatasi pada kasus yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan dengan studi kasus Putusan No. 13/PDT.G/2011/PN-LP yang diambil dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

### **1.4. Perumusan Masalah**

Permasalahan merupakan hambatan. Untuk sebab yang demikian maka sebuah permasalahan perlu dipecahkan. Penulis membatasi masalah yang merupakan objek dari permasalahan dengan maksud agar penelitian ini jelas,

terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang ada mengingat keterbatasan waktu, biaya, dan pengetahuan maka agar tidak terjadi penyimpangan dari pokok permasalahan, Adapun permasalahan yang diajukan di dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum dari peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan?
2. Bagaimana penerapan hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan?

### **1.5. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Sebagai salah satu tugas akhir untuk menjadi seorang Sarjana Hukum.
2. Sebagai pengabdian penulis sebagai sarjana hukum untuk memberi pengetahuan mengenai peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan.

