

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia yang memiliki manfaat yang sangat penting bagi kehidupan. Dalam masyarakat di pedesaan penggunaan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.

Tanah juga sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat. Seperti halnya aset lain, tanah juga dapat diperjual belikan dan dijadikan obyek transaksi seperti: sewa tanah, bagi hasil dengan obyek tanah, jual tahunan, serta gadai tanah. Tanah juga merupakan hal yang penting dalam bidang perekonomian. Tanah dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, diusahakan atau dikerjakan, dan objek dalam kegiatan ekonomi. Orang-orang dikota akan lebih banyak menggunakan tanah untuk tempat tinggal atau obyek dalam kegiatan ekonomi dari pada dikerjakan. Sementara orang desa lebih banyak mengerjakan tanahnya dengan menanami tanaman-tanaman untuk dipanen.

Jual-beli adalah salah satu transaksi tukar menukar barang dengan uang atau barang dengan barang, yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan kesepakatan kedua belah pihak, dalam jual-beli, ketetapan akad adalah menjadikan barang sebagai milik pembeli dan menjadikan harga atau uang sebagai milik penjual.<sup>1</sup>

Sedangkan gadai adalah pinjam meminjam antara pihak yang kekurangan dana kepada yang kelebihan dana dengan menjaminkan barang yang ia miliki sebagai jaminan sebagai penguat kepercayaan kepada pihak yang menjaminkan dana.

---

<sup>1</sup> Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal 179.

Objek gadai merupakan Semua benda bergerak dan pada dasarnya bisa digadaikan, baik benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud yang berupa berbagai hak untuk mendapatkan pembayaran uang.<sup>2</sup>

Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara'. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam bertasyaruf sesuai dengan ketetapan syara', baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai penggantian (menjadi wakil seseorang).<sup>3</sup>

Di desa Sarimulyo Kecamatan Ngawen Kabupaten Blora Jawa Tengah ada seseorang yang bernama Soewardjito selaku Penggugat dan ada juga seseorang bernama Rukmiyanti dan Marsudi selaku Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat menggadaikan tanahnya secara lisan kepada Marsiyah (Ibu Para Tergugat), Penggugat bermaksud untuk menebus tanah tersebut namun Tergugat menolak karena tanah tersebut tidak digadaikan melainkan dijual oleh Penggugat ke Marsiyah dan tanah berserta sertifikatnya tersebut diberikan kepada Tergugat II.

Lalu, Marsiyah memberi syarat bahwa setelah lewat 2 tahun jika pihak Soewardjito atau Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya maka tanah tersebut menjadi Marsiyah. Menurut hakim Surat Jual Beli itu sah dan sesuai dengan syarat sah perjanjian.

Gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahan tersebut".

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi 5 unsur yang bersifat kumulatif yaitu;

1. Ada perbuatan aktive/passive yang melanggar hukum

---

<sup>2</sup> Salim HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Inar Grafika Offset, hal 161.

<sup>3</sup> Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, hal 57.

2. Perbuatan itu menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu harus dilakukan karena kesalahan
4. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian.

Penggugat menilai bahwa perbuatan Tergugat yang menolak tebusan uang gadai dan menolak mengembalikan tanah ke Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum. Namun, karena telah terjadi peralihan hak dari Soewardjito sebagai penjual dan Marsiyah sebagai pembeli sebagaimana yang tertulis dalam surat jual beli maka, Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam Pengadilan Tinggi Nomor 121/Pdt/2019/PT SMG. Pembanding/Penggugat ingin hakim untuk memerhatikan fakta-fakta hukum yaitu tanah tersebut dijual dengan “Jual Gadai” bukan “Jual Lepas”.

Mengenai jual beli kembali disebut pada Pasal 1519 KUHPerdara bahwa kekuasaan untuk membeli Kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si Penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdara “Penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu.”

Namun, mengingat bahwa peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 5 UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960) dikuasai oleh hukum adat, sedangkan hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali untuk itu dipakai Lembaga Gadai. Oleh karena itu, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.

Berdasarkan bukti berupa fotocopy surat jual beli terdapat cacat formal dalam pembuatannya karena tidak ada nomor persil, luas tanah, dan batas batasnya, surat tersebut dikesampingkan.

Tidak ada bukti jual beli lepas atau bukti pemilikan hak lainnya dari Penggugat kepada Tergugat, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat

bahwa objek sengketa tersebut atas dasar gadai sesuai dengan kesaksian saksi-saksi yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki hutang dengan Tergugat. Tapi, karena Penggugat tidak mampu bayar maka tanah tersebut menjadi jaminan hutang. Jadi, tanah tersebut berada di tangan Tergugat atas Dasar Gadai.

Dasar dari tanah tersebut adalah gadai maka Tergugat harus mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat. Karena telah lewat dari 7 tahun hal ini berdasarkan Pasal 7 ayat 1 UU No. 56 PRP Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian. “Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.”

Objek ini berada ditangan Tergugat dengan status gadai. Maka, perbuatan Tergugat yang menolak dan tidak mau mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat sudah lewat dari 7 tahun maka perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Sebagai Putusan Akhir pada Putusan Mahkamah Agung No. 3518 K/PDT/2019. Alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena hakim sudah sesuai dengan *judex facti* dan tidak salah menerapkan hukum, objek sengketa tersebut hanya berstatus gadai maka dari itu Pemohon kasasi/Tergugat harus mengembalikan tanah tersebut kepada Termohon kasasi/Penggugat.<sup>4</sup>

Pandangan Islam tentang Gadai juga dikenal dalam fiqh Islam dengan Rahn atau Gadai. Dalil yang melandasi adalah dari Abdullah, Nabi Muhammad SAW bersabda :

كُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّكُمْ مَسْنُونٌ. فَإِمَامُ رَاعٍ وَهُوَ مَسْنُونٌ، وَالرَّجُلُ رَاعٍ عَلَى أَهْلِهِ وَهُوَ مَسْنُونٌ، وَالْمَرْأَةُ رَاعِيَةٌ عَلَى بَيْتِ زَوْجِهَا وَهِيَ مَسْنُونَةٌ، وَالْعَبْدُ رَاعٍ عَلَى مَالِ سَيِّدِهِ وَهُوَ مَسْنُونٌ. أَلَا فَكُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّكُمْ مَسْنُونٌ

---

<sup>4</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor: 3518 K/Pdt/2019*.

Artinya: “Setiap kalian adalah pemimpin, dan setiap pemimpin akan dimintai pertanggung jawaban atas yang dipimpinnya. Imam adalah pemimpin yang akan diminta pertanggung jawaban atas rakyatnya. Seorang suami adalah pemimpin dan akan dimintai pertanggung jawaban atas keluarganya. Seorang istri adalah pemimpin di dalam urusan rumah tangga suaminya, dan akan dimintai pertanggung jawaban atas urusan rumah tangga tersebut. Seorang pembantu adalah pemimpin dalam urusan harta tuannya, dan akan dimintai pertanggung jawaban atas urusan tanggung jawabnya tersebut”. (H.R. Bukhori).<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik ingin menulis skripsi yang berjudul **“Penguasaan Tanah Pertanian Dengan Hak Gadai Menurut Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah di atas dapat dikemukakan beberapa rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana Penguasaan tanah Pertanian dengan hak gadai menurut Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim terkait Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai dalam Putusan MA No. 3518K/PDT/2019?
3. Bagaimana Pandangan Islam dalam tentang Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai Menurut Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menganalisis Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.
- b. Untuk menganalisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3518K/PDT/2019 tentang Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.

---

<sup>5</sup> risalahmuslim.id : *setiap kalian adalah pemimpin*

- c. Untuk mengetahui pandangan Islam tentang Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.

## **2. Manfaat Penelitian**

Dalam menulis proposal skripsi ini, penulis berharap setiap penelitian yang ada didalamnya diharapkan akan memberikan manfaat dari penelitian yang telah dibuat, yaitu:

### **1) Manfaat teoritis**

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Sebagai referensi bagi yang membahas tentang Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.
- b. Memberikan ilmu kepada pengguna jasa dan penyedia jasa dalam Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.
- c. Menjadi karya tulis yang memberikan wawasan kepada pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pemenuhan hak-hak dan kewajibannya.

### **2) Manfaat praktis**

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat yaitu:

- a. Dapat menambah wawasan dan pengalaman di bidang Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.
- b. Penelitian ini dapat menjadi referensi khususnya pengguna jasa dan penyedia jasa yang terlibat didalam tema Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai dan menjadi referensi di Universitas YARSI.

## **D. Kerangka Konseptual**

Kerangka Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang penulis dibuat, maka didapat beberapa definisi atau pengertian sebagai berikut:

1. Penguasaan adalah proses, cara, perbuatan menguasai atau menguasai, pemahaman atau kesanggupan untuk menggunakan

pengetahuan, kepandaian. Kata penguasaan juga dapat diartikan kemampuan seseorang dalam sesuatu hal.<sup>6</sup>

2. Tanah Pertanian adalah tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan tanah tempat penggembalaan ternah, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.<sup>7</sup>
3. Hak Gadai adalah hak atas tanah, karena memberi wewenang kepada pemegang gadai untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan.<sup>8</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang penulis pergunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang diteliti bahan pustaka atau putusan, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

### **2. Jenis Data**

Jenis data dalam penulisan ini menggunakan jenis data sekunder. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder, data yang didapatkan dari bahan pustaka berupa buku-buku dan segala peraturan perundang-undangan atau dokumentasi.

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:<sup>9</sup>

#### **a. Bahan Hukum Primer**

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek).
2. Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
3. Putusan Pengadilan Negeri Blora, Putusan No. 27/PDT.G/2018/PN.Bla.

---

<sup>6</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/Penguasaan>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2021.

<sup>7</sup> Tati Nurmala (dkk), 2012, *Pengantar Ilmu Pertanian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal.20

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, cet. 1, hal. 33-34

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Madmuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 17, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) hal.12.

4. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan No. 121/PDT/2019/PT.SMG.
5. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor: 3518K/PDT/2019.

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya. Yang terdiri dari buku-buku, artikel, jurnal, skripsi dan makalah yang terkait dengan makalah ini.<sup>10</sup>

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan Hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari, kamus, situs, internet, ensiklopedia<sup>11</sup>

**F. Sistematika Penulisan**

- |         |  |
|---------|--|
| BAB I   | Bab ini berisi mengenai pendahuluan, yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.                                    |
| BAB II  | Bab ini berisi mengenai tinjauan pustaka mengenai Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.   |
| BAB III | Bab ini berisi mengenai hasil penelitian serta pembahasan mengenai Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai.  |
| BAB IV  | Bab ini berisi mengenai Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai menurut Islam yang dibahas dalam penelitian ini.   |
| BAB V   | Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran yang dirumuskan melalui hasil penelitian dan pembahasan. Saran-saran yang diberikan dalam skripsi ini sangat berkaitan erat dengan pembahasan permasalahan yang ditunjukkan untuk |

---

<sup>10</sup> Soekanto, *Op.cit.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

pihak-pihak terkait dalam Penguasaan Tanah Pertanian dengan Hak Gadai yang memiliki minat dalam bidang ini.