

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP GADAI TANAH SERTA
BENTUK PENYELESAIANNYA JIKA TERJADI SENGKETA
(Studi Kasus di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai)**



S K R I P S I

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum Jurusan
Hukum Masyarakat Pembangunan pada
Fakultas Hukum Universitas "45"
Ujung Pandang

O L E H

AIDA FITRIAYANI

Stb/Nirm : 458806049 / 8811304913

1993

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa dari :

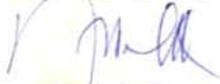
N a m a : AIDA FITRIANI
Stambuk/NIRM : 458806049/8811304913
P r o g r a m : Strata Satu (S1)
Fakultas : H u k u m
Jurusan : Hukum Masyarakat dan Pembangunan
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM TERHADAP GADAI TANAH
SERTA BENTUK PENYELESAIANNYA JIKA
TERJADI SENGKETA (Studi Kasus di
Kabupaten Daerah Tingkat II
Sinjai).

No. Pendaftaran : 444/HMP/FH/U-45/V/1993

Tgl. Pendaftaran : 22 Mei 1993

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing untuk diajukan dalam Ujian Skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1).

PEMBIMBING I,



(H. Aminuddin Salle, S.H.)

PEMBIMBING II,



(Zulkifli, S.H.)

Mengetahui :

KETUA JURUSAN
HUKUM MASYARAKAT PEMBANGUNAN
UNIVERSITAS "45"



(Hamzah Taba, S.H.)

PERSETUJUAN UNTUK UJIAN SKRIPSI

N a m a : AIDA FITRIYANI
Stambuk/Nirm. : 458806049/8811304913
P r o g r a m : Strata Satu (S1)
Fakultas : H u k u m
Jurusan : Hukum Masyarakat dan Pembangunan
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM TERHADAP GADAI TANAH
SERTA BENTUK PENYELESAIANYA JIKA
TERJADI SENGKETA (Studi Kasus di
Kabupaten Daerah Tingkat II
Sinjai).

No. Pendaftaran judul : 444/HMP/FH/U-45/V/1993

Tgl. Pendaftaran Judul : 22 Mei 1993

No. Pendaftaran Ujian : 35/B/Awal/II/94

Tgl. Pendaftaran Ujian : 11 Pebruari 1994

Telah diterima/disetujui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas "45" Ujungpandang untuk diajukan dalam
Ujian Skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1).

Ujung Pandang,

D e k a n,



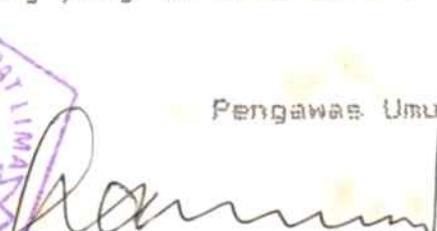
Ridwan Djohanny, SH.

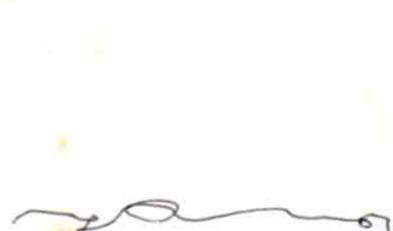
HALAMAN PENGESAHAN

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang Nomor SK A.013/FH/U-45/II/1994 tanggal 15 Februari 1994, tentang Panitia Ujian Skripsi maka pada hari Sabtu tanggal 18 Februari 1994 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan di hadapan penguji ujian Skripsi Universitas "45" untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara pada Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang yang terdiri dari :



Pengawas Umum


(PROF. DR. A. ZAINAL ABIDIN FARID)
Rektor Universitas "45"


(KADIR SANUSI, SH, MS)
Dekan Fak. Hukum UNHAS

Panitia Ujian :

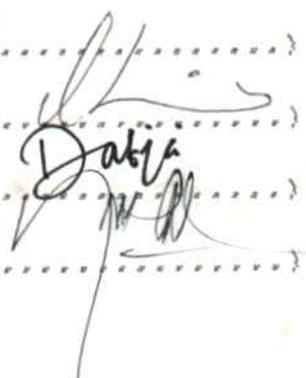

(RIDWAN DJHONNY, SH)
Ketua


(ZULKIFLI, SH)
Sekretaris

Penguji :

1. PROF. DR. S. R. NUR, SH
2. HAMZAH RASYID, SH
3. H. A. DATJA PATOPPOI, SH
4. H. AMINUDDIN SALLE, SH

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)



KATA PENBANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas taufiq dan hidayah-Nya, sehingga sampailah penulis kepada penyelesaian penyusunan/penulisan skripsi untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas "45" Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan.

Oleh karena terbatasnya kemampuan yang dimiliki, maka dengan segala kejujuran hati penulis mengakui dan menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini, baik dalam isi maupun sistematikanya masih jauh dari kesempurnaan. Olehnya itu saran dan kritikan yang sifatnya membangun senantiasa penulis harapkan. Penulis yakin, bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak selama proses pendidikan sampai pada penulisan skripsi ini, maka penulis tidak dapat menyelesaikan seperti yang diharapkan.

Atas segala bantuan yang penulis terima, maka pada kesempatan ini penulis dengan tulus ikhlas serta dengan kerendahan hati menghaturkan penghargaan yang tertinggi-tingginya dan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah banyak memberikan bantuannya sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan terutama kepada :

1. Bapak. Prof.Mr.Dr.H.Zainal Abidin Farid selaku Rektor pada Universitas "45" Ujung Pandang yang telah banyak

berjasa dalam rangka pengembangan Universitas "45" Ujung Pandang.

2. Bapak Ridwan Djohnny, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" beserta seluruh Staf yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan dan nasehat-nasehat selama proses pendidikan sampai pada penulisan skripsi ini.
3. Bapak H. Aminuddin Salle, S.H. dan Bapak Zulkifli, S.H., selaku Konsultan Penulis yang dengan senang hati meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sinjai dan seluruh Staf Ketua Pengadilan Negeri Sinjai beserta Staf, Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sinjai dan Staf, Kepala Kantor Statistik Kabupaten Sinjai dan seluruh Staf, Unsur Pemerintah dan masyarakat Kecamatan dan Desa tempat penulis mengadakan penelitian, mengucapkan terima kasih setinggi-tingginya atas bantuannya dalam memberikan data dan informasi kepada penulis dalam rangka penulisan skripsi ini.
5. Kedua orang tuaku yang tercinta ayahanda H. Muh. Amin Latief dan Ibunda H. Bunga serta saudara-saudaraku kupersembahkan karya ilmiah ini sebagai imbalan pengorbanan yang telah diberikan sejak lahir hingga penulis menyelesaikan studinya di Perguruan Tinggi Universitas "45" Ujung Pandang.

6. Rekan-rekan khususnya kepada sdr. Darwis A. Noer, S.H. Suleha dan Saridah serta handaitolan penulis ucapkan terima kasih atas bantuan dan dorongan sehingga skripsi ini dapat terwujud.

Semoga Allah SWT membalas segala bantuan dan kebaikan Bapak-bapak/Ibu-ibu/Sdr (i) serta rekan-rekan, dan semoga pula skripsi ini bermanfaat adanya.

Wallahu Waliyut Taufiq Walhidayah.

Ujung Pandang,

1994

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN KONSULTAN	ii
HALAMAN UNTUK UJIAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.5 Sistematika Pembahasan	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Gadai Menurut UUPA	8
2.2 Gadai Menurut Hukum Adat	10
BAB 3 GAMBARAN SINGKAT DAERAH PENELITIAN	
3.1 Kondisi Geografis dan Batas Wilayah Administratif	14
3.2 Kondisi Demografis	16
3.3 Kondisi Sosial Ekonomi	17
BAB 4 PELAKSANAAN GADAI DI KABUPATEN SINJAI	
4.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Gadai	24
4.2 Jangka Waktu Perjanjian Gadai	29

4.3 Penerapan Pasal 7 UU NO.56 Tahun 1960. dan Masalah yang Timbul Sehubungan dengan Pasal Tersebut	34
4.4. Pemecahan Masalah	41
BAB 5 P E N U T U P	
5.1 Kesimpulan	45
5.2 Saran - saran	46
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel :	Halaman
I. Luas dan Prosentase Ketinggian Dari Permukaan Laut Dirinci Perkecamatan.	
II. Luas dan Prosentase Status Tanah Perkecamatan	
III. Luas Kecamatan dan Jumlah Desa Perkecamatan	
IV. Nama Ibu Kota Kecamatan, Banyaknya Desa dan Kelurahan Dirinci Perkecamatan Tahun 1992	
V. Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin serta Sex Ratio Tahun	
VI. Laju Pertumbuhan Penduduk Tahun 1987 - 1992	



BAB 1

P E N D A H U L U A N

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan manusia sekarang ini, tanah mempunyai peranan yang sangat penting, dimana jumlah penduduk setiap tahun mengalami peningkatan sehingga kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, bahkan mendesak untuk keperluan pembangunan nasional sedangkan luas tanah itu sendiri tidak bertambah.

Untuk itu menjadi kewajiban seluruh rakyat Indonesia untuk memanfaatkan tanah itu secara efisien dan produktif

Maksud dan tujuan pembahasan topik ini adalah untuk mengetahui dan melihat dari dekat kenyataan-kenyataan yang ada dalam masyarakat Kabupaten Sinjai sehubungan dengan pelaksanaan suatu peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah dan dinyatakan berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia.

Secara khusus kita akan melihat pada kehidupan masyarakat di Kabupaten Sinjai tentang pelaksanaan ketentuan Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang soal pengembalian dan penebusan tanah yang digadaikan, apakah sudah dilaksanakan atau belum.

Disamping itu pula untuk mengetahui sikap masyarakat tertentu terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan telah diketahui oleh

masyarakat. Selain itu adalah untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan ketentuan tersebut dan cara-cara menanggulangnya sehingga ketentuan-ketentuan yang terurai di dalam pasal ini dapat terlaksana sebagaimana yang diharapkan.

Hal yang akan penulis uraikan dalam pembahasan ini adalah hubungan hukum atau tindakan hukum yang disebut gadai tanah yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat di dalam memenuhi kebutuhannya yang mendesak, seperti biaya pendidikan, mengadakan hajatan dan sebagainya.

Maksud dari pembahasan ini adalah untuk mengetahui bahwa sawah/tanah sebagai obyek gadai walaupun ditaksir harga sawah lebih tinggi dibanding dengan hasil yang dinikmati namun karena kebutuhan yang sangat mendesak, maka hubungan hukum gadai ini tetap berlangsung.

Gadai adalah perebutan hukum antara 2 (dua) orang atau lebih yang salah satu pihak menyerahkan tanah/sawah miliknya kepada pihak lain untuk dimanfaatkan sebagai imbalan atas barang/benda yang dipinjamkan kepada pihak pertama dengan ketentuan pihak pertama tetap berhak atas pengembalian tanah/sawah tersebut dengan jalan menebusnya kembali.

Dari uraian di atas, jelas bahwa selama belum dilakukan penebusan pemiliknya, maka tanah/sawah itu tetap berada dalam penguasaan pemegang gadai yang

sekaligus menguasai hasilnya secara penuh dan hal lain dapat dikategorikan sebagai bunga dari hutang tersebut.

Demikian halnya dalam praktek gadai di Kabupaten Sinjai pada umumnya ditemukan cara penebusan tanah/sawah gadai yang dapat berlangsung berpuluh-puluh tahun bahkan ada yang dilanjutkan oleh para ahli waris kedua belah pihak.

Namun demikian ada sebagian masyarakat yang tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, bahwa :

"barang siapa yang 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 tebusan".

Salah satu contoh adalah putusan Pengadilan Negeri Sinjai Nomor 2/Pdt/B/1992PN. Sinjai, yang pada pokoknya dimenangkan oleh penggugat dengan berpatokan pada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960. Lebih jelasnya penulis melampirkannya pada bagian lampiran skripsi ini.

Hal di atas sesuai dengan pendapat beberapa pakar hukum yang mengklasifikasikan gadai tanah/sawah yang tidak mempunyai batasan waktu perjanjian sebagai hal yang berhubungan dengan tindakan pemerasan dan bertentangan dengan sosialisme Indonesia serta sangat tidak sesuai dengan rasa keadilan dan kekeluargaan.

Masalahnya ialah apakah dengan adanya putusan Pengadilan Negeri tersebut akan mengalihkan pemikiran

masyarakat yang pada umumnya masih tunduk pada hukum kebiasaan hukum adat untuk beralih dan tunduk pada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 ? Dan apakah dengan tidak adanya batasan waktu gadai tersebut dapat dikatakan sebagai pemerasan ?

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dalam bentuk karya ilmiah dengan judul : "TINJAUAN HUKUM TERHADAP GADAI TANAH SERTA BENTUK PENYELESAIANNYA JIKA TERJADI SENGKETA (Studi Kasus di Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai)".

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan uraian mengenai latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan pada halaman sebelumnya, maka untuk lebih terarahnya pembahasan dalam karya ilmiah ini, perlu dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Sejauhmana pengetahuan masyarakat Kabupaten Sinjai tentang konsepsi gadai tanah menurut UUPA ?
2. Seberapa jauh ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 telah dilaksanakan di Kabupaten Sinjai?

Dalam hal gadai tanah dalam masyarakat Kabupaten Sinjai pada umumnya masih tunduk pada hukum adat dimana pelaksanaannya masih sering dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan bersama kedua belah pihak dan disaksikan oleh aparat pemerintah setempat dan tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA. Demikian pula



mengenai penebusan/pengembaliannya dilakukan setelah pemberi gadai membayar sejumlah uang sebagai tebusan.

Meskipun Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 yang mengatur tentang pengembalian/penebusan tanah yang digadaikan setelah cukup 7 tahun atau lebih tanpa uang tebusan, tetapi pada umumnya masyarakat Kabupaten Sinjai tidak melaksanakan ketentuan tersebut. Hal ini seiring dengan opini masyarakat bahwa sudah menjadi ketentuan atau adat kebiasaan bahwa setiap pengembalian tanah/sawah yang digadaikan harus ditebus terlebih dahulu. Bilamana tidak ditebus, maka hal itu dianggap suatu tindakan atau perbuatan yang melanggar adat setempat dan akan dikucilkan dalam pergaulan masyarakat.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Untuk mengetahui sejauhmana pengetahuan masyarakat tentang gadai tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- b. Untuk mengetahui penerapan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 di Kabupaten Sinjai.

1.4 Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data yang obyektif dalam penulisan karya ilmiah ini sebagai suatu pendekatan kepada pokok permasalahan, maka penulis akan mempergunakan beberapa

metode penelitian sebagai berikut :

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Penelitian ini dilakukan dengan jalan menelaah buku-buku, majalah, dokumen, peraturan perundang-undangan dan karangan para sarjana yang ada kaitannya dengan materi skripsi ini.

2. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian ini dilakukan dengan jalan mengadakan penelitian langsung di lapangan, yakni dengan jalan wawancara dengan beberapa pejabat dan instansi yang terkait dan mereka yang pernah melakukan perjanjian gadai tanah/sawah.

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data primer.

Data yang terkumpul dianalisa secara kualitatif dan kuantitatif.

1.5 Sistematika Pembahasan

Bab 1 Pendahuluan. Pokok-pokok uraian meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab 2 Tinjauan Pustaka. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Pengertian Gadai menurut UUPA dan Gadai menurut Hukum Adat.

Bab 3 Gambaran Singkat Daerah Penelitian. Dalam uraian ini akan dibahas mengenai Kondisi Geografis dan

Batas Wilayah Administrasi, Kondisi Demografis dan Kondisi Sosial Ekonomi.

Bab 4 Pelaksanaan Gadai di Kabupaten Sinjai. Dalam uraian ini akan dibahas mengenai Bentuk dan Isi Perjanjian Gadai, Jakarta waktu Perjanjian Gadai dan Penerapan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan Masalah yang timbul sehubungan dengan pasal tersebut serta Pemecahan Masalah.

Bab 5 Penutup, Bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Gadai Menurut UUPA

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang (pemegang gadai). Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Mengenai tanah pertanian/sawah penguasaan itu berlangsung paling lama 7 tahun. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut penebusan, itu tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikannya kecuali jika diperjanjikan lain. Yang dapat digadaikan hanya tanah hak milik.

Berlainan dengan hak hipotik atau *credietverband*, maka hak gadai merupakan hak atas tanah, karena memberi wewenang kepada pemegang gadai untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, sama jelaslah bahwa sungguhpun pemilik tanahnya sama-sama menerima sejumlah uang dari pihak lain, hak gadai itu bukanlah hak jaminan/hak tanggungan.

Hak gadai atas tanah yang kita maksudkan ini juga berlainan benar dengan hak gadai sebagai hak jaminan yang

diatur dalam Pasal 1150 s/d 1160 KUH Perdata. Hak gadai sebagai hak jaminan itu mengenai benda-benda bergerak dan sungguhpun benda yang bersangkutan itu berada dalam kekuasaan pemegang gadai, ia tidak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari padanya.

Kenyataan menunjukkan bahwa praktek gadai merupakan hubungan hukum sekaligus tindakan hukum yang kadang kala menimbulkan konflik damai sehingga segalanya akan berakhir di depan sidang pengadilan.

Hak gadai diatur dalam UUPA pasal 53 yang menentukan bahwa sebagai hak yang sifatnya sementara, hak itu harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA. Bahkan hak itupun harus diusahakan dihapuskannya dalam waktu yang singkat, karena sebagaimana yang telah kita ketahui dari uraian sebelumnya, hak gadai mengandung unsur-unsur yang bersifat pemerasan.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 53 tersebut, maka diadakanlah ketentuan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.

Animo masyarakat terhadap praktek gadai tidak menurun bahkan sebaliknya, hal ini disebabkan bahwa gadai menjadi salah satu sarana yang agak mudah ditempuh oleh masyarakat yang perkembangan hidupnya masih dalam klasifikasi ekonomi lemah untuk mengatasi kesulitan yang sifatnya agak mendesak.

Selain pengertian gadai sebagaimana diuraikan di atas, maka beberapa sarjana memberikan pula pengertian tentang gadai.

Gadai menurut Iman Sudiyat adalah :

"...penyerahan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai dengan ketentuan si penjual tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali". 1)

Menurut K. Wantjik Saleh, gadai adalah :

"... penyerahan sebidang tanah oleh pemilik kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah itu akan dikembalikan kepada pemiliknya apabila uang yang diterimanya dari orang yang memegang tanah tersebut". 2)

Dari uraian di atas tentang pengertian gadai, maka dapat disimpulkan bahwa hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya, dan pihak yang memberi uang akan tetap menguasai tanah yang bersangkutan sepanjang uang gadai itu belum dikembalikan. Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

2.2. Gadai Menurut Hukum Adat

Perbuatan hukum yang menimbulkan hak gadai itu dalam perpustakaan hukum adat disebut "jual gadai" atau "jual akad".

1) Iman Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Azas, Liberty, Yogyakarta, Cetakan Pertama, 1987.

2) K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Shalia Indonesia, Jakarta, Edisi IV, 1877.

Dari uraian sebelumnya mengenai gadai tanah menurut UUPA, nampaknya belum lengkap karena dalam hukum adat bulan hanya uang tunai yang dapat menjadi alat ukur dalam transaksi gadai, akan tetapi benda lainpun dapat dijadikan alat tukar, seperti : sapi, kerbau dan sebagainya.

Jual gadai adalah perbuatan hukum yang sifatnya tunai, berupa penyerahan sebidang tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain yang memberikan uang kepadanya pada saat itu, dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali kepada pemilik setelah ia mengembalikan uang yang diterimanya tadi kepada pemegang gadai sebagai tebusan.

Pada dasarnya gadai tanah di dalam masyarakat terjadi karena seseorang membutuhkan uang atau yang dapat dinilai dengan uang dalam keadaan yang mendesak sedangkan orang tersebut tidak mempunyai harta benda selain tanah, maka terpaksa tanahnya digadaikan karena orang tersebut masih mengharapkan akan menguasai kembali tanahnya dikemudian hari.

Jadi jelas bahwa gadai tanah/sawah menurut hukum adat adalah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang berupa apapun sehingga tanah/sawah tersebut belum dibayar atau dikembalikan. Hak menebus tidak mungkin kadaluarsa, si penerima gadai selalu berhak untuk mengulang-gadaikan tanahnya sebagai imbalan bahwa ia tidak boleh menuntut supaya tanahnya tersebut ditebus, dan barang yang

digadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi miliknya si penerima gadai apabila ditebus. Meskipun itu diperjanjikan, tetapi selalu diperlukan suatu transaksi lagi (penambahan uang gadai).

Suatu perubahan besar belum hukum adat mengenai tanah/sawah telah terjadi dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 sebagai pelaksanaan UUPA dimana dalam pasal 7 menetapkan bahwa :

"Gadai tanah pertanian yang telah berlangsung 7 tahun lebih harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa uang tebusan".

Pasal tersebut bermaksud melindungi pihak yang ekonomis lemah, yaitu si petani yang karena memerlukan uang terpaksa menggadaikan tanah/sawahnya. Dianggapnya bahwa setelah menguasai sawahnya selama 7 tahun, si penerima gadai telah cukup menghisap hasil sawah itu sehingga dianggap telah memperoleh kembali uang gadai yang telah dikeluarkannya.

Namun suatu kelemahan dari peraturan ini adalah ia menyamaratakan semua gadai sawah dengan tidak mengingat besar kecilnya uang gadai yang telah diterima pihak yang menggadaikan sawahnya. Selain itu dilupakan bahwa ada beberapa daerah dimana justru pihak yang ekonomi lemah yang memerlukan tanah penggarapan untuk mencari nafkah.

Dalam pikiran orang tani Indonesia, gadai adalah suatu transaksi tanah, bukan suatu perjanjian uang dengan jaminan. Gadai tanah merupakan suatu transaksi yang

berdiri sendiri. Orang dapat menarik kembali tanahnya setelah ia membayar uang yang sudah diterimanya.

Dalam gadai tanah menurut hukum adat, terdapat suatu larangan pemilikan tanahnya oleh si penggadai meskipun itu diperjanjikan. Suatu larangan yang juga kita jumpai dalam hipotek dan gadai menurut BW (Pasal 1154 mengenai Pand dan pasal 1178 (1) mengenai hipotek. Kalau si penggadai tersebut ingin memiliki tanahnya, maka selalu diperlukan suatu transaksi baru dengan pemilikannya yang biasanya mewajibkan si penggadai itu menambah uangnya.

Hukum adat dikenal juga pemberian jaminan tanah untuk suatu pinjaman uang, dimana tanah itu tetap dikuasai oleh pemiliknya. Jaminan ini dikalangan masyarakat dinamakan "borg", dan mempunyai sifat accesoir dan meletakkan larangan bagi pemiliknya untuk menjual barangnya selama utangnya belum lunas.

BAB 3

GAMBARAN SINGKAT DAERAH PENELITIAN

3.1 Kondisi Geografis dan Batas Wilayah Administratif

Kabupaten Sinjai adalah salah satu dari 23 Kabupaten/Kotamadya dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan yang terletak di Pantai Timur Bagian Selatan Jazirah Sulawesi Selatan kurang lebih 233 km dari Kotamadya Ujung Pandang (Ibu Kota Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan).

Kabupaten Sinjai mempunyai luas 819,96 km² terbagi atas 7 (tujuh) kecamatan dan 68 (enam puluh delapan) kelurahan serta 5 (lima) kelurahan persiapan.

Secara geografis, daerah ini terletak pada lintang dan bujur sebagai berikut :

- Garis Lintang : antara 5°19'.30" Lintang Selatan (LS)
sampai 5°36'.47" Lintang Selatan (LS)
- Garis Bujur : antara 119°.48'.30" Bujur Timur (BT)
sampai 120°.20'.00" Bujur Timur (BT)

Adapun batas Wilayah Administratif Kabupaten Daerah Tingkat II Sinjai adalah :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kabupaten Bone;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Teluk Bone;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kabupaten Gowa;



Secara morfologi wilayah, daerah ini terletak pada bagian timur Gunung Lompobattang (Fluvid Volcanic) dengan morfologi lebih 85 % terdiri dari medan yang berbukit, bergelombang sampai bergunung.

Secara klimatologis, daerah ini terletak pada posisi iklim musim timur, dimana bulan basah jatuh antara bulan April sampai Oktober dan bulan kering antara bulan Oktober sampai Bulan April.

Secara Strategis Ekonomis, daerah ini dihubungkan dengan jalur perhubungan darat ke Ujung Pandang sebagai pusat kegiatan ekonomi melalui dua jalur ke arah selatan melalui Kabupaten Bulukumba dan daerah barat melalui Kabupaten Gowa. Sedangkan melalui laut, daerah ini mempunyai posisi penting bagi suplay untuk beberapa daerah di Propinsi Sulawesi Tenggara.

Kabupaten Sinjai lebih dari separuh Wilayahnya yaitu 55,53 % mempunyai ketinggian antara 100 - 500 m dan pada ketinggian 1000 m hanya meliputi 8,01 % sedangkan pada ketinggian di bawah 25 m meliputi 4,62 %. Untuk lebih jelasnya lihat pada Tabel I.

Status tanah di Kabupaten Sinjai, lebih dititik beratkan pada penyebaran perusahaan tanah dimana tanah-tanah yang diusahakan oleh penduduk secara intensif merupakan tanah yang secara langsung dikuasai oleh masyarakat dan telah diusahakan secara turun-temurun dan dapat dikategorikan sebagai tanah milik adat.

Berdasarkan data dari pemetaan sistematis yang dilaksanakan di Kabupaten Sinjai terdapat tanah yang telah dikuasai masyarakat secara turun-temurun atau disebut juga tanah milik adat ada seluas 47,311 Ha atau sekitar 53,23 % tanah kawasan hutan seluas 14,517 Ha atau 17,83 % sedangkan sisanya tanah negara seluas 19,385 Ha atau 23,86 %. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel II.

3.2 Kondisi Demografis

Pembentukan Kabupaten Sinjai menjadi Daerah Tingkat II sebagai suatu daerah otonom yang berhak dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangga sendiri adalah berdasarkan Undang-undang Nomor 29 Tahun 1959 dan resmi dibentuk pada tanggal 1 Februari 1960 dengan pengangkatan Bupati pertama.

Luas Wilayah Kabupaten Sinjai 819,96 km² (81.996 Ha) atau 1,31 % dari luas Propinsi Sulawesi Selatan dengan 7 buah kecamatan, 68 buah desa/kelurahan. Sedangkan sebelum mengalami pemekaran kecamatan, jumlah kecamatannya sebanyak 5 buah dan desa/kelurahan sebanyak 38 buah. Lihat Tabel III dan IV.

Jumlah penduduk Kabupaten Sinjai sesuai dengan registrasi penduduk akhir tahun 1992 adalah 194.919 jiwa dengan perincian jumlah penduduk laki-laki adalah 93.974 jiwa dan wanita berjumlah 100.945 jiwa, dengan laju pertumbuhan 1,37 %. Dapat dilihat pada Tabel V dan VI.

3.3 Kondisi Sosial Ekonomi

Penelitian faktor sosial ekonomi merupakan suatu tahap yang sangat penting dalam setiap proses perencanaan. Penelaahan faktor ini terutama digunakan sebagai dasar untuk menentukan tingkat kepentingan dan kebutuhan yang diperlukan dalam melakukan perencanaan. Hasil tersebut akan memberikan suatu gambaran tentang karakteristik penduduk, baik mengenai perkembangan distribusi, ataupun berbagai aspek kependudukan yang lain.

Dari data perkembangan jumlah yang digunakan, akan terlihat bahwa laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Sinjai rendah. Hal ini disebabkan oleh perkembangan perekonomian dan pendapatan perkapita penduduknya masih rendah.

Pada Pelita yang akan datang diharapkan akan terjadi peningkatan dalam perkembangan perekonomian Kabupaten Sinjai. Perkembangan penduduk mempunyai arti yang sangat penting dalam peningkatan pendapatan masyarakat mengingat penduduk beserta besarnya perkembangannya akan menentukan kebijaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya.

Dalam struktur ekonomi di Kabupaten Sinjai, dapat dilihat berdasar atas sumbangan sektor-sektor perekonomian yaitu :

- Sektor pertanian;
- Sektor tambang dan bahan galian;
- Sektor industri dan kerajinan rakyat;

- Sektor perdagangan;
- Sektor komunikasi dan angkutan;
- Sektor lembaga keuangan;
- Sektor sewa rumah;
- Sektor listrik dan air minum;
- Sektor jasa bangunan;
- Sektor jasa pemerintahan;
- Sektor jasa umum;

Sektor-sektor ini memberikan tambahan nilai bersih yang sangat besar bagi laju pertumbuhan perekonomian Kabupaten Sinjai.

Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sinjai, selain dipacu oleh potensi dasar yang dimilikinya, juga dipengaruhi oleh potensi-potensi yang ada di Wilayah Kabupaten Sinjai. Dukungan yang mungkin memanfaatkan potensi ekonomi strategis Kabupaten Sinjai pada dasarnya berupa pemanfaatan secara optimal atas potensi yang ada.

Sehubungan dengan hal itu, maka diadakan identifikasi atas potensi ekonomi yang strategis yang terdapat di Wilayah Kabupaten Sinjai. Pengkajian potensi ekonomi ini akan dilakukan terhadap sektor-sektor ekonomi dasar, yakni sektor ekonomi yang memberikan sumbangan-sumbangan yang dominan terhadap nilai tambah yang dihasilkan oleh Kabupaten Sinjai.

Sektor ekonomi yang paling dasar yang dihasilkan oleh Kabupaten Sinjai adalah sektor pertanian. Nilai

tambah bersih dari sektor pertanian ini dihitung dari hasil produksi dari kelima sub sektornya, yaitu pertanian rakyat, perkebunan, kehutanan, peternakan dan perikanan. Sektor ini mempunyai peran yang sangat penting bagi kehidupan perekonomian Kabupaten Sinjai, oleh karena sebagian besar masyarakatnya, sumber penghidupannya bergantung dari sektor tersebut.

TABEL I
 LUAS DAN PROSENTASE KETINGGIAN DARI
 PERMUKAAN LAUT DIRINCI PERKECAMATAN
 TAHUN 1992

No.	KECAMATAN	LUAS (Ha)	25 m		25-100 m		100-500 m		500-1000 m		1000 m	
			LUAS	%	LUAS	%	LUAS	%	LUAS	%	LUAS	%
1.	Sinjai Barat/Borong	20250	-	-	-	-	1954	9,65	11727	57,91	6569	32,44
2.	Sinjai Selatan	21894	219	1,00	731	3,34	20288	92,66	656	3,00	-	-
3.	Sinjai Timur	13223	2124	16,06	3208	24,26	7891	59,68	-	-	-	-
4.	Sinjai Tengah	12970	-	-	-	-	9554	73,66	3416	26,34	-	-
5.	Sinjai Utara/Kulupoddo	13659	1445	10,58	4044	29,61	5848	42,81	1569	11,49	-	-
Kabupaten Sinjai		81996	3788	4,62	7983	9,74	45535	55,53	17368	21,18	6569	8,01

Sumber : Buku Kabupaten Sinjai Fakta dan Penjelasan Publikasi Seri II No. 329
 Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Agraria Departemen Dalam Negeri

TABEL II

LUAS DAN PROSENTASE STATUS TANAH PERKECAMATAN

No.	KEDAMATAN	MILIK ADAT		TANAH KAWASAN.INDS		TANAH NEGARA	
		Ha	%	Ha	%	Ha	%
1.	Sinjai Utara	9,668	74,91	3,238	25,09	-	-
2.	Sinjai Timur	11,072	83,73	2,151	16,27	-	-
3.	Sinjai Tengah	5,948	45,86	6,697	51,63	325	2,51
4.	Sinjai Selatan	16,446	75,12	2,747	12,55	2,691	12,29
5.	Sinjai Barat	4,177	20,63	4,552	22,48	1,150	56,80
Kab. Sinjai		47.311	58,33	19,385	23,8	14,157	17,82

Sumber : Kantor Pertahanan Kabupaten Sinjai.

TABEL III

LUAS KECAMATAN DAN JUMLAH DESA PERKECAMATAN

No.	K E C A M A T A N	LUAS (Ha)	%	JUMLAH DESA
1.	Sinjai Utara	13,659	16,66	8
2.	Sinjai Timur	13,223	16,13	8
3.	Sinjai Tengah	12,970	15,82	7
4.	Sinjai Selatan	21,894	25,70	7
5.	Sinjai Barat	20,250	24,09	8
: Kabupaten Sinjai		: 81,996	:	: 38

Sumber : Kantor Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sinjai
(Bagian Pemerintahan).

TABEL IV

NAMA IBU KOTA KECAMATAN, BANYAKNYA DESA
DAN KELURAHAN DIRINCI PERKECAMATAN

TAHUN 1992

No.	KECAMATAN	IBU KOTA KECAMATAN	DS. DI- FINITIF	KEL. PER- SIAPAN	KEL.	JML.
1.	Sinjai Utara	Balanghipe	-	2	5	7
2.	Sinjai Timur	Mangara Bombang	13	-	5	7
3.	Sinjai Tengah	Lappadata	8	1	5	7
4.	Sinjai Selatan	Edkeru	14	1	5	7
5.	Sinjai Barat	Manipi	6	1	5	7
6.	Bulupoddo	Bulupoddo	6	-	5	7
7.	Sinjai Borong	Pasir Putih	7	-	5	7
: Kab. Sinjai		:	: 54	: 5	: 9	: 69

Sumber : Kantor Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sinjai
(Bagian Pemerintahan).

TABEL V
JUMLAH PENDUDUK MENURUT KECAMATAN
DAN JENIS KELAMIN SERTA SEX RATIO
TAHUN 1992

No.	K E C A M A T A N	LAKI-LAKI	WANITA	JUMLAH	SEX RATIO
1.	Sinjai Utara	10,067	9,543	13,659	105,49
2.	Sinjai Timur	7,415	7,464	14,879	99,34
3.	Sinjai Tengah	23,744	25,299	49,043	93,85
4.	Sinjai Selatan	17,219	19,791	37,010	87,00
5.	Sinjai Barat	11,472	11,980	23,452	95,76
6.	Rulupoddo	16,664	19,216	35,880	86,72
7.	Sinjai Rongg	7,393	7,652	15,045	96,62
: Kabupaten Sinjai		: 93,974	: 100,945	: 194.919	: 93,09

Sumber : Kantor Statistik Kabupaten Sinjai.

TABEL VI
LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK
TAHUN 1987-1992

No.	K E C A M A T A N	PROSENTASE LAJU PERTUMBUHAN PENDUDUK TAHUN 1987 - 1992
1.	Sinjai Utara	2,19
2.	Sinjai Timur	1,55
3.	Sinjai Tengah	2,01
4.	Sinjai Selatan	0,72
5.	Sinjai Barat	1,34
6.	Rulupoddo	0,85
7.	Sinjai Rongg	1,00
: Kabupaten Sinjai		: 1,37

Sumber : Kantor Statistik Kabupaten Sinjai.

BAB 4

PELAKSANAAN GADAI DI KABUPATEN SINJAI

4.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Gadai

Sebagaimana yang telah diuraikan pada bab sebelumnya bahwa yang dimaksud dengan gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang kepadanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas, maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut.

Dalam pada itu beberapa daerah dikenal pula gadai di mana hasil tanahnya tidak hanya merupakan bunga, tetapi merupakan pula angsuran. Gadai demikian itu disebut "jual angsur". Berlainan dengan gadai biasa, maka dalam jual angsur setelah lampau beberapa waktu tanahnya kembali kepada penggadai tanpa membayar uang tebusan.

Besarnya uang gadai tidak saja tergantung pada kesuburan tanahnya, tetapi terutama pada kebutuhan penggadai akan kredit. Oleh karena itu tidak jarang tanah yang subur digadaikan dengan uang gadai yang rendah. Biasanya orang menggadaikan tanahnya hanya bila ia berada dalam keadaan yang sangat mendesak. Jika kebutuhannya tidak terlalu mendesak, maka biasanya orang lebih suka menyewakan tanahnya.



Berhubung dengan hal di atas, maka kebanyakan gadai itu diadakan dengan imbalan yang sangat merugikan penggadai dan sangat menguntungkan pihak pelepas uang. Dengan demikian, maka teranglah bahwa gadai itu menunjukkan praktek-praktek pemerasan, hal mana bertentangan dengan azas sosialisme Indonesia. Oleh karena itu, maka di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hak gadai dimasukkan dalam golongan hak-hak yang sifatnya sementara yang harus diusahakan supaya pada waktunya dihapuskan. Sementara belum dapat dihapuskan, maka hak gadai harus diatur agar dihilangkan unsur-unsurnya yang bersifat pemerasan.

Uang gadai yang dimaksud dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan penjelasannya dalam kenyataan tidak hanya dapat berupa uang, tetapi juga benda ataupun jasa yang dapat dinilai dengan uang.

Mengenai tanah pertanian, pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut penebusan, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikannya, kecuali jika diperjanjikan lain. Hak atas tanah yang dapat digadaikan hanya tanah hak milik.

Berlainan dengan hak hipotek atau credietverband hak gadai merupakan hak atas tanah, karena memberi wewenang kepada pemegang gadai untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, maka jelaslah bahwa sesungguhnya pemilik tanah menerima

sejumlah uang dari pihak lain, hak gadai itu bukanlah hak gadai sebagai jaminan yang diatur dalam Pasal 1150 s/d 1160 KUH Perdata dan hukum adat. Hak gadai sebagai hak jaminan itu mengenai benda-benda bergerak dan sesungguhnya benda yang bersangkutan berada dalam kekuasaan pemegang gadai, ia tidak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaatnya.

Gadai menurut ketentuan hukum adat mengandung unsur eksploitasi, karena hasil yang diterima oleh pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan setiap tahunnya umumnya jauh lebih besar dari pada apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik tanah.

Untuk menghilangkan unsur-unsurnya yang bersifat pemerasan, Pasal 53 UUPA menghendaki supaya gadai-men-gadai diatur. Sepanjang yang mengenai tanah pertanian hal itu diatur sekaligus dalam Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, karena mungkin ada hubungan langsung dengan pelaksanaan ketentuan mengenai luas maksimum.

Jika seorang pemegang gadai menguasai tanah melebihi maksimum, maka mungkin tanah yang dipegangnya dalam hubungan gadai akan dikembalikan olehnya kepada pemiliknya. Dalam pengembalian tanah gadai itu timbul persoalan tentang pembayaran kembali uang gadainya. Hal itu diselesaikan oleh pasal 7 atas dasar perhitungan bahwa uang gadai rata-rata sudah akan diterima kembali oleh

pemegang gadai dari hasil tanah yang bersangkutan dalam waktu 5 sampai 10 tahun, dengan ditambah bunga yang layak

Demikianlah maka ditetapkan dalam pasal 7 bahwa tanah-tanah yang sudah digadai selama 7 tahun (tengah-tengah antara 5 dan 10 tahun) harus dikembalikan kepada yang punya tanpa kewajiban untuk membayar uang tebusan. Mengenai gadai yang berlangsung belum sampai 7 tahun, sewaktu-waktu tetapi setelah tanaman yang ada selesai dipanen, pemilik tanah berhak meminta kembali tanahnya, dengan kewajiban membayar uang tebusan yang dihitung dengan rumus :

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

Tetapi kalau gadai itu sudah berlangsung 7 tahun, maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanahnya tanpa pembayaran uang tebusan.

Ketentuan mengenai pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan itu bukan hanya berlaku terhadap gadai-menggadai yang sudah ada pada saat berlakunya Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 (1 Januari 1961) tetapi juga terhadap gadai-menggadai yang digadaikan sesudahnya.

Pemegang gadai yang tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan tanah yang dikuasainya dengan hak gadai

¹⁾ Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), Rajawali, Jakarta, 1986.

menurut ketentuan Pasal 7 itu dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,- (Pasal 10 ayat 1/b PP No. 56 Prp Tahun 1960).

Sementara itu dalam masyarakat Kabupaten Sinjai pelaksanaan transaksi gadai tanah/sawah biasanya hanya dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu antara pemberi gadai dan penerima gadai di hadapan Kepala Desa atau Pemerintah setempat dan saksi-saksi. Bentuk perjanjian yang dibuat itu sangat sederhana, memuat tentang identitas kedua belah pihak dan menguraikan mengenai obyek yang digadaikan, yakni tanggal pelaksanaan gadai, jenis tanah/sawah yang digadaikan, luas dan batas-batasnya serta jangka waktu penebusan/pengembalian.

Pada umumnya dalam transaksi gadai tanah/sawah, dijelaskan tentang tata cara pengembalian/penebusan kembali tanah/sawah yang digadaikan tersebut, bahwa tanah/sawah tersebut akan dikembalikan kepada pemberi gadai setelah pemberi gadai menyerahkan uang kepada pemegang gadai sebagai uang tebusan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Disamping itu masih ada anggota masyarakat yang menggadaikan tanah/sawahnya secara lisan. Mereka hanya berdasarkan kepercayaan dan kesepakatan bersama. Transaksi ini biasanya terjadi dalam lingkungan/rumpun keluarga atau sanak famili terdekat saja. Cara penebusan-

nya kadang tidak berupa uang melainkan berupa benda seperti sapi, kerbau atau benda-benda lain yang dapat dinilai dengan uang.

4.2 Jangka Waktu Perjanjian Gadai

Dari uraian di atas telah kita ketahui, bahwa hak gadai itu berlangsung terus selama belum dilakukan penebusan, kecuali jika yang digadaikan tanah pertanian. Pemilik tanah sewaktu-waktu dapat mengakhiri hubungan gadai tersebut asal pemegang gadai sudah diberi kesempatan untuk mengambil hasil panen satu kali dari tanah yang bersangkutan. Jika pada waktu dilakukan penebusan di atas tanah itu masih terdapat tanaman yang belum dipanen, maka pengembalian tanahnya menunggu sampai tanaman tersebut selesai dipanen oleh pemegang gadai. Hak untuk menebus itu tidak mungkin lenyap karena pengaruh lampau waktu. Jika pemilik meninggal dunia, maka ahli warisnya masih tetap berhak untuk melakukan penebusan. Karena penebusan itu tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanahnya, maka hubungan gadai bisa berlangsung lama.

Mengenai gadai tanah pertanian, menurut ketentuan Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, jangka waktunya ditetapkan paling lama 7 tahun. Setelah berlangsung 7 tahun, maka hubungan gadai yang bersangkutan berakhir dan tanahnya wajib dikembalikan

kepada pemilik tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen. Jangka waktu 7 tahun itu dihitung sejak perjanjian gadai diadakan.

Menurut pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963, jika sebelum berakhir dilakukan pendalaman gadai, jangka waktu 7 tahun itu dihitung sejak uang gadainya ditambah, asal perbuatan hukum tersebut dilakukan secara tertulis dengan melalui cara yang lazim seperti pada waktu gadai yang semula dilakukan. Menurut peraturan tersebut, dalam hal yang demikian timbullah hubungan gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula. Penambahan uang gadai yang tidak dilakukan sebagaimana yang disebutkan di atas tidak menimbulkan hubungan gadai baru.

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

Sesungguhnya di samping gadai yang pertama timbul hubungan gadai yang kedua antara pemegang gadai dan pihak

ketiga (yang selanjutnya akan menguasai tanahnya), namun bagi pihak pemilik tanah, pemegang gadai yang pertamalah yang bertanggung jawab untuk mengembalikan tanahnya kepadanya setelah 7 tahun itu berakhir. Waktu 7 tahun tersebut tetap dihitung sejak gadai yang pertama diadakan. Pemegang gadai yang pertama akan dapat memenuhi kewajiban itu karena sewaktu-waktu ia dapat menebus tanahnya kembali dari pihak yang menguasainya selaku pemegang gadai yang kedua.²⁾

Selain hubungan gadai yang jangka waktunya tidak ditentukan, ada pula hubungan gadai yang disertai perjanjian bahwa selama jangka waktu tertentu tidak boleh dilakukan penebusan. Maksud dari perjanjian yang demikian adalah untuk memberi kesempatan kepada pemegang gadai untuk mengusahakan tanahnya secara berencana selama jangka waktu yang tertentu. Mengenai tanah pertanian jangka waktu itu tentu saja tidak boleh melebihi 7 tahun.

Mungkin juga diadakan perjanjian bahwa setelah berlansung dalam waktu yang tertentu, pihak pemilik tanah diwajibkan untuk melakukan penebusan. Perjanjian demikian itu seringkali disertai sanksi, bahwa jika tidak ditebus dalam waktu yang ditentukan, tanahnya akan menjadi milik pemegang gadai (milik beding).³⁾

2) Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria (Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya), Djambatan, Jakarta, 1971.

3) I d e m, hal, 302.

Menurut yurisprudensi, sungguhpun diperjanjikan demikian, dengan lewat waktu yang ditentukan itu saja, tidaklah secara otomatis pemegang gadai akan menjadi pemilik tanah yang bersangkutan.

Menurut putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Maret 1960 Nomor 45/K/Sip/1960, "... perjanjian itu harus diartikan bahwa untuk mendapatkan hak milik tanah itu si pemegang gadai harus mengadakan tindakan hukum lain, yakni meminta kepada pengadilan supaya berdasarkan perjanjian tersebut ia (si pemegang gadai) ditetapkan sebagai pemilik dari sawah tersebut, dalam hal mana pengadilan dapat mengambil putusan menurut kebijaksanaan, misalnya memberi tempo lagi kepada si pemberi gadai untuk menebus sawah itu baru menjadi milik si pemegang gadai, apabila perlu dengan menambah uang gadai kepada si pemberi gadai; ..."4)

Dari apa yang diuraikan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hapusnya hak gadai menurut UUPA dapat disebabkan karena :

- a. Telah dilakukan penebusan oleh si pemberi gadai;
- b. Sudah berlangsung 7 tahun bagi tanah pertanian;
- c. Putusan pengadilan dalam rangka menyelesaikan gadai dengan milik beding;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Tanahnya musnah.

4) I d e m, hal 303.

Sedangkan penebusannya dilakukan dengan mengembalikan uang gadai yang dulu diterima oleh si pemberi gadai jika mengenai gadai tanah pertanian, maka uang tebusannya tidaklah sebesar uang gadai, akan tetapi menurut Pasal 7 ayat (2) Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 besarnya dihitung menurut rumus sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.

Bagaimana jika terjadi perubahan yang besar antara nilai rupiah pada waktu gadai diadakan dan pada saat dilakukannya penebusan ? Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, maka dalam hal yang demikian uang gadainya dinilai kembali berdasarkan perbedaan harga emas atau beras pada waktu menggadaikan dan waktu menebus sawahnya/tanahnya, sedangkan resiko akibat dari perubahan nilai rupiah tersebut ditanggung bersama oleh si pemberi gadai dan pemegang gadai. Ketentuannya demikian itu oleh Mahkamah Agung dianggap pantas dan sesuai dengan rasa keadilan.

Setelah menguraikan mengenai jangka waktu perjanjian gadai menurut UUPA, maka selanjutnya penulis akan menguraikan jangka waktu perjanjian gadai menurut hukum adat.

Dalam hukum adat, lamanya perjanjian gadai apabila tidak ditetapkan waktu penebusannya, maka penuntutan penebusan tidak boleh dimajukan oleh pembeli gadai.

Hak menebus tetap kepada pemberi gadai atau beralih kepada waris-warisnya dan sebaliknya si pembeli gadai

atau warisannya harus menyerahkan kembali tanah yang bertalian. Acapkali ditetapkan sesuatu waktu tertentu untuk menebus ditambah suatu syarat bahwa tanah menjadi milik pembeli gadai (tidak dapat ditebus lagi jika lewat waktu itu). Jika tidak ditebus, pembeli gadai masih membutuhkan perbuatan hukum yang kedua, yakni dengan cara musyawarah mengubah status gadai dengan jual lepas dengan persamaan harga atau harus menambah harga atau dengan cara mengajukan perubahan status itu kepada hakim. Walaupun waktu untuk ditebus dilewati tanpa perubahan status sebagaimana dimaksud di atas, maka gadai tetap berlaku dimana pemberi gadai berhak menebus dan si pembeli berhak mengakhiri status gadai dengan jual lepas.

Dapat pula diperjanjikan bahwa dalam waktu yang tertentu si pembeli gadai sama sekali tidak boleh menebus. Jika tidak ditentukan yang demikian, maka berlaku aturan tidak boleh menebus sebelum paling sedikit sekali panen, sementara tanah dikerjakan/ditanami.

4.3 Penerapan Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan Masalah yang Timbul Sehubungan Dengan Pasal Tersebut.

Berbicara mengenai gadai tanah di Kabupaten Sinjai, maka hal ini tidak terlepas dari apa yang penulis peroleh berdasarkan hasil penelitian di dalam masyarakat Kabupaten Sinjai.



Dari hasil penelitian penulis, akan diuraikan secara singkat sejarah gadai tanah di Kabupaten Sinjai dan hal lain yang sering terjadi dalam masyarakat mengenai gadai.

Gadai tanah sejak dahulu kala memang sudah dikenal dan istilah yang digunakan berbeda, yaitu bukannya istilah gadai tanah melainkan "sanra". Di dalam hukum adat perjanjian gadai ini ada kalanya dilakukan dengan bantuan Kepala Desa/Lurah supaya mendapat perlindungan hukum. Tentang ikut sertanya Kepala Desa/Lurah ini dalam suatu perjanjian gadai tidaklah menjadi syarat mutlak bagi sahnya perjanjian itu.

Seperti putusan Mahkamah Agung dalam ketetapannya tanggal 15 Januari 1958 No.11.K/SIP/58 menyatakan, bahwa gadai tanah di Jawa Timur dilakukan oleh Lurah, selaku pemberi gadai dapat dianggap memenuhi syarat, bahwa gadai tanah itu diadakan di muka Lurah/Desa.

Hal seperti di atas dapat ditemui dalam masyarakat Kabupaten Sinjai dimana masyarakat melibatkan Kepala Desa dalam hal terjadi transaksi gadai tanah.

Sebagai bahan perbandingan, maka berikut ini penulis akan menguraikan sedikit tentang lembaga dalam BW yang mirip dengan gadai tanah, yaitu lembaga hipotek yang artinya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1126 BW sebagai berikut :

"Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan"

Dalam pasal tersebut dapat dimengerti bahwa hipotek adalah merupakan hak kebendaan dan ciri-ciri hak kebendaan ini bahwa hak itu akan mengikuti bendanya dimanapun benda itu berada, dalam hal ini benda yang menjadi jaminan hipotek tetap akan dibebani dengan hipotek walaupun benda itu sudah menjadi milik orang lain.

Bertolak dari uraian di atas mengenai hipotek, dapatlah dibedakan dengan gadai tanah menurut hukum adat, yakni :

- a. Pada Hipotek terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Sedangkan menurut hukum adat jual gadai adalah perjanjian yang berdiri sendiri, yaitu hanya terdiri dari satu macam perjanjian saja.
- b. Pada Hipotek, tanah adalah sebagai jaminan utang. Jadi pemegang hipotek dapat melelang barang yang dijadikan jaminan, jika dalam batas waktu yang telah ditentukan, utang pemilik tanah tidak dapat melunasi. Sebaliknya dalam gadai tanah menurut hukum adat pemegang gadai tidak dapat memaksa kepada pemilik tanah untuk menebus kembali tanahnya. Seandainya pemegang gadai itu membutuhkan uang, maka dia boleh mengalihkan atau menggadaikan kepada pihak lain.

Pada dasarnya terjadinya hak gadai tanah di dalam masyarakat Kabupaten Sinjai menurut salah seorang anggota masyarakat yang pernah menggadaikan sawahnya disebabkan oleh keadaan yang sangat mendesak, yakni membutuhkan uang atau sesuatu yang dapat dinilai dengan uang sedangkan ia tidak mempunyai harta benda selain sawah yang selama ini ia garap, maka terpaksa sawahnya itu ia gadaikan dengan pertimbangan bahwa dikemudian hari ia masih bisa mengharapkan akan menguasai kembali sawahnya setelah menebusnya.⁵⁾

Pada kenyataannya yang sering terjadi di dalam masyarakat, bahwa gadai tanah umumnya terjadi secara lisan saja berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak. Walaupun demikian masih ada sekelompok orang yang mempunyai kesadaran untuk mengadakan perjanjian secara tertulis di depan Kepala Desa/Lurah. Hal ini sesuai dengan pendapat Eddy Ruchiyat sebagai berikut :

"Gadai menggadai tanah dilakukan di muka Kepala Desa/Kepala Adat. Kehadiran pejabat tersebut bukan merupakan syarat sahnya gadai-menggadai tanah, melainkan dimaksudkan untuk memperkuat dan dengan demikian mengurangi resiko pemegang gadai jika kemudian hari ada sanggahan. Dari gadai-menggadai itu biasanya juga tidak dibuatkan akta atau akta yang tertulis".⁶⁾

5) Hasil wawancara dengan salah seorang warga masyarakat di Desa Passililu pada tanggal 25 September 1993.

6) Eddy Ruchiyat, Politik Pertanian Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, Alumni, Bandung, Cetakan I, 1984.

Melihat uraian tersebut di atas, maka sebaiknya gadai-menggadai itu dibuatkan akta di depan pejabat yang berwenang menurut undang-undang yang berlaku, hal ini dimaksudkan untuk menghindari timbulnya masalah pada saat si pemberi gadai hendak melakukan penebusan.

Kapan hak gadai itu dapat ditebus kembali ? Atau apa syarat penebusannya ?

Bila tidak ada perjanjian antara kedua belah pihak, maka mengenai kapan menebusnya, itu tergantung dari pihak pemberi gadai. Dengan kata lain hak gadai berakhir apabila telah dilakukan penebusannya oleh pihak pemberi gadai. Jika dihubungkan dengan keadaan yang terjadi di dalam masyarakat Kabupaten Sinjai, maka mengenai syarat-syarat untuk penebusan kembali tanah tersebut tergantung dari kemampuan pihak pemberi gadai.

Dalam hal penerima gadai membutuhkan uang, sementara pemberi gadai itu belum menebus tanahnya, maka pihak penerima gadai bisa menggadaikan tanah tersebut kepada pihak lain dengan seizin pihak pemberi gadai, asalkan nilai gadai tersebut tidak melebihi nilai semula.

Dalam hal terjadinya gadai-menggadai, sering dipertajarkan suatu syarat dalam hal penebusan, bahwa jika tidak ditebus dalam suatu jangka waktu tertentu, maka akan dikenakan suatu sanksi yang diatur menurut kebiasaan yang berlaku, misalnya harga gadai akan bertambah.

Menurut pendapat R. Ter Haar Bzn., bahwa apabila tidak diperjanjikan mengenai gadai tanah, maka dalam melakukan penebusan berlaku dua aturan, yaitu

"Tidak boleh menebus sebelum si pemberi gadai paling sedikit satu kali panen dari tanah itu atau tidak boleh menebus pada saat tanah tidak dikerjakan atau tidak ditanami, jika ditebus diwaktu hendak panen yang terakhir, maka tanaman itu adalah milik orang yang menanaminya. Bila ditebus sebelum panen, maka pemilik tanah itu harus memperbolehkan si pemberi gadai berada di tanahnya untuk memungut panennya".⁷⁾

Melihat kedua aturan tersebut jika dibandingkan dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat Sinjai dapat di simpulkan bahwa mengenai aturan yang pertama hanya sebagai masyarakat daerah Sinjai yang menerapkannya. Sedangkan mengenai aturan yang kedua, ternyata masyarakat Sinjai menerapkannya. Namun yang lazim diterapkan dalam masyarakat apabila tidak ada perjanjian dalam hal penebusan adalah diperlakukan kebiasaan yang dihidupi dalam masyarakat, yaitu tidak ada suatu syarat dalam melakukan penebusan, kecuali apabila tanah tersebut sudah diolah oleh penerima gadai, maka hasilnya adalah hak si penerima gadai, tetapi tetap bisa dilakukan penebusan, sebab menurut hukum adat siapa yang menanam sesuatu itulah yang berhak atas apa yang ditanamannya itu.

Hak gadai atas tanah menurut hukum adat, tidak dibatasi oleh suatu waktu tertentu, terserah kepada

⁷⁾ R. Ter Haar Bzn, Azas-Azas Dan Susunan Hukum Adat Terjemahan Subakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Yogyakarta, 1960.

pemilik tanah dan hak untuk menebus ini boleh berpindah kepada ahli waris si pemberi gadai, kecuali untuk tanah yang tidak diusahakan, artinya bukan tanah pertanian. Oleh karena tidak adanya batas waktu menebus, maka si pemegang gadai setidaknya-tidaknya diberi kesempatan untuk satu kali panen dari tanah itu atau penebusan dilakukan dimasa antara panen dan penanaman berikutnya. Jadi diwaktu itu sedangkan kosong dan dikembalikan dalam keadaan seperti pada waktu hubungan gadai itu terjadi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka perlu diperhatikan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 Mei 1961 No.38 K/SIP/1961 yang menyatakan sebagai berikut :

"Apabila dalam perjanjian gadai tanah ditentukan oleh waktu tertentu dalam mana tanah harus ditebus ini tidak berarti bahwa setelah waktu itu lampau tanpa tebusan tanahnya dengan sendirinya menjadi milik si pemegang gadai, Melainkan harus ada suatu tindakan penegasan yang konkrit".

Menurut pertimbangan Mahkamah Agung tindakan itu adalah berupa suatu keputusan pengadilan yang diambil berdasarkan atas permohonan si pemegang gadai yang menyatakan bahwa berlandaskan pada perjanjian tersebut si pemegang gadai ditetapkan menjadi pemilik dari tanah tersebut. Dalam hal ini pengadilan dapat mengambil keputusan menurut kebijaksanaan serta disesuaikan dengan keadaan yang timbul dalam masyarakat.

Sementara itu dalam masyarakat Kabupaten Sinjai sering pula timbul masalah mengenai transaksi gadai tanah.

Meskipun ada anggota masyarakat yang melibatkan Kepala Desa/Lurah dalam hal terjadi transaksi gadai tanah, akan tetapi ada pula yang hanya dilakukan oleh kedua belah pihak saja tanpa melibatkan pihak-pihak yang dapat mendukung kekuatan hukum dari perjanjian gadai tersebut agar supaya mendapat perlindungan hukum, sehingga apabila terjadi sengketa antara pihak pemberi gadai, mereka kurang didukung oleh alat-alat bukti yang dapat memberikan kekuatan hukum yang kuat. Bila terjadi hal demikian, mereka lalu melimpahkannya ke pengadilan untuk penyelesaiannya.⁸⁾

Dalam praktek gadai sering ditemukan cara penebusan yang baru dilakukan setelah berlangsung berpuluh-puluh tahun, bahkan penebusannya itu dilakukan oleh anak-cucunya sebagai ahli waris.

Mengenai Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, Pada umumnya masyarakat tidak menerapkannya. Mereka tetap tunduk pada adat kebiasaan yang telah berlangsung sejak dahulu kala, yakni dengan jalan menebusnya kembali walaupun telah sampai 7 tahun atau lebih.

4.4 Pemecahan Masalah.

Penyelesaian masalah gadai, sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960,

⁸⁾ Hasil Wawancara dengan Kepala Kecamatan, Sinjai Barat Drs. M. Idrus Mappalupe pada tanggal 28 Oktober 1993.

ternyata masih memerlukan adanya pedoman yang dapat dipergunakan sebagai pegangan, baik oleh pihak-pihak yang berkepentingan maupun oleh instansi-instansi yang bersangkutan.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa pengertian gadai dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp tahun 1960 dan penjelesannya dalam kenyataan tidak hanya dapat berupa uang, tetapi juga dapat berupa benda ataupun jasa yang dapat dinilai dengan uang.

Jika sebelum gadai berakhir, uang gadainya ditambah, baik dalam bentuk uang ataupun lainnya dan penambahan itu dilakukan secara tertulis dengan melalui acara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut diadakan, maka sejak dilakukannya penambahan itu, timbullah gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula. Dan jangka waktu gadai tersebut mulai berlaku sejak uang gadai itu ditambah. Bilamana uang gadai yang tidak dilakukan sebagaimana yang dimaksud di atas, maka hal itu berarti tidak menimbulkan gadai baru.

Demikian halnya apabila dengan seizin penggadai pemegang gadai memindahkan gadainya kepada orang lain, sehingga untuk selanjutnya hubungan gadai itu berlangsung antara penggadai dan orang yang menerima gadai itu, maka sejak pemindahan gadai itu dilakukan timbullah gadai baru. Penyerahan tanah atau tanaman yang digadaikan, oleh pemegang gadai kepada orang lain yang tidak memenuhi

syarat seperti yang dimaksud di atas, sungguhpun mungkin menimbulkan hubungan gadai antara pemegang gadai dan orang tersebut, tidak mengubah hubungan gadai yang pertama antara pemegang gadai dan penggadai. Dengan demikian, maka pemegang tetap berkewajiban untuk atas permintaan penggadai, menyerahkan tanah atau tanaman yang bersangkutan kepadanya, menurut ketentuan Pasal 7 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960.

Jika didalam menyelesaikan gadai yang diadakan terjadi sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, maka langkah-langkah yang dapat ditempuh :

1. Pada tingkat pertama, Penyelesaiannya supaya diusahakan secara musyawarah antara penggadai dan pemegang gadai, dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Panitia Landreform Desa tempat letak tanah atau tanaman yang bersangkutan.
2. Jika tidak dapat dicapai penyelesaiannya sebagaimana di atas, maka soalnya diajukan kepada Panitia Landreform Daerah Tingkat II melalui Panitia Landreform Kecamatan, untuk mendapat keputusan. Panitia Landreform Kecamatan memberikan pertimbangan kepada Panitia Landreform Tingkat II.
3. Jika salah satu atau kedua pihak tidak dapat menerima keputusan Panitia Landreform Tingkat II, maka pihak yang bersangkutan dipersilahkan untuk mengajukan soalnya kepada Pengadilan Negeri untuk mendapat keputusan.

Apabila ada perbedaan yang besar antara nilai rupiah pada waktu gadai diadakan dan pada saat dilakukannya penebusan, maka uang gadai dinilai kembali dengan dasar harga emas atau beras pada waktu itu, dengan ketentuan bahwa resiko dari pada perubahan nilai rupiah tersebut ditanggung bersama oleh penggadai dan pemegang gadai.



BAB 5
P E N U T U P

5.1. Simpulan

Dari uraian sebagaimana yang dijelaskan pada bab-bab terdahulu, maka berikut ini penulis menarik satu simpulan dari seluruh pembahasan dalam mataeri ini sebagai berikut :

1. Konsepsi gadai tanah menurut UUPA oleh masyarakat Kabupaten Sinjai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya dan pihak yang memberi uang akan tetap menguasai tanah yang bersangkutan sepanjang uang gadai itu belum dikembalikan.
2. Masyarakat Kabupaten Sinjai hanya sebagian kecil saja yang tunduk pada ketentuan pasal 7 Undang-Undang Nomor 55 Prp Tahun 1960, oleh karena pasal tersebut dianggap bertentangan dengan norma-norma masyarakat setempat. Pada umumnya transaksi tanah / sawah dilaksanakan berdasarkan hukum adat setempat atau hukum kebiasaan dimana penerima gadai tetap menguasai tanah/sawah tersebut sepanjang pemberi gadai belum membayar sejumlah uang sebagai dari tanah/sawah yang digadaiakan bahkan penebusannya dapat berlangsung berpuluh-puluh tahun dan kadang dilanjutkan oleh waris kedua belah pihak.

5.2. S a r a n

Adapun saran yang dapat penulis kemukakan adalah sebagai berikut :

Hendaknya instansi yang berkompoten senantiasa memberikan penyuluhan kepada masyarakat, bahwa sebaliknya apabila ada anggota masyarakat akan mengadakan transaksi gadai tanah/sawah, hendaknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari akibat-akibat hukum bila terjadi sengketa di kemudian hari atas tanah/sawah yang digadaikan itu, oleh karena timbulnya permasalahan sering disebabkan masyarakat pada umumnya kurang memahami ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang masalah gadai. Selain itu disampaikan pula bahwa gadai secara lisan kurang memberikan jaminan atau perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

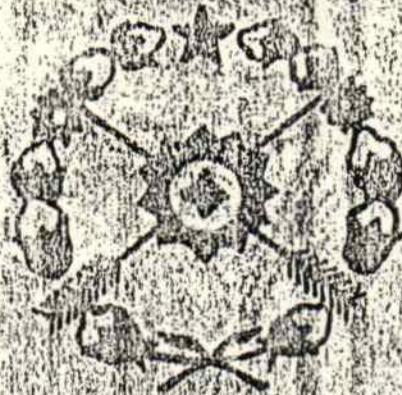
- Abdurrahman, Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1977.
- _____, Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia, Alumni, Bandung, 1983.
- Bachsan, Mustafa, Hukum Agraria Dalam Perspektif, Remadja Karya, Bandung, 1985.
- Harsono, Boedi, Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah, Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Jambatan, Jakarta, 1970.
- _____, Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah, Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Jambatan, Jakarta, 1971.
- _____, Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, Bagian ke-3, Esa Study Club, Jakarta, 1980.
- Hadikusuma, Hilman, Hukum Perjanjian Adat, Alumni, Bandung, 1986.
- Istiqomah, Lilik, Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional, Usaha Nasional, Surabaya, 1982.
- Nur, S.R., ed., Beberapa Masalah Agraria, Lepas, Ujung Pandang, 1986.
- Perlindungan A.P., Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Alumni, Bandung, 1978.
- _____, Aneka Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1983.
- Perangin, Effendi, Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), Rajawali, Jakarta, 1986.
- Ruchiyat, Eddy, Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1984.
- Salah, K. Wantjik, Hak Atas Tanah, Edisi IV, Ghalia, Jakarta, Indonesia, 1977.
- Sudiyat, Imam, Hukum Adat Sketsa Azas, Cetakan Pertama, Liberty, Jakarta, 1978.
- Ter Haar, Bzn., Azas-Azas Dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan Soebakti Poespyonoto, Pradnya Paramita, Yogyakarta, 1960.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran :

- I. Turunan Putusan Pengadilan Negeri Sinjai
Nomor 2/Pdt.G/1992/PN. Sinjai.
- II. Berita Acara Pemeriksaan Tempat.
- III. Gambar Sawah Sengketa.
- IV. Surat Keterangan Penggadaian.
- V. Surat Kuasa.
- IV. Surat Penggilan Menghadapi.

DI SINJAI



TURUNAN PUTUSAN

1. Nomor 2 /PDT/G/1992/TN SINJAI
2. Nomor /PDT/19..... /PT.UJ.PDG
3. Reg No /K/Pdt/19.....

DALAM PERKARA PERDATA

Antara :

MUHAMMAD, dkk.

TERGUGAT.-

Lawan :

PETTA SARA, dkk.

TERGUGAT.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

— Pengadilan Negeri Sinjai yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusannya dalam perkara antara :

- 1. MUHAMMAD,
 - 2. HASIMING, keduanya bertempat tinggal di dusun Kambuno, Desa Kaloba, Kecamatan Sinjai Selatan, Kabupaten Sinjai, disebut sebagai PENGUGAT-I dan PENGUGAT-II ;
- lawani

- 1. PETTA SARA,
- 2. TAMPARI bin SAKE, keduanya bertempat tinggal di dusun IappaE, Desa Saotengah, Kecamatan Sinjai Selatan Kabupaten Sinjai, disebut sebagai TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II;

— Pengadilan Negeri tersebut ;

— Setelah membaca berkas perkara tersebut ;

— Setelah memperhatikan dan memeriksa bukti surat-surat ;

— Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan saksi-saksi ;

— Setelah mengadakan pemeriksaan lokasi tanah yang disengketakan ;

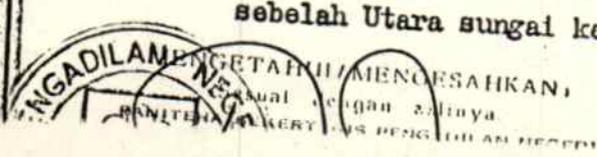
TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

— Menimbang, bahwa Penggugat menurut catatan gugatan lisan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Sinjai tanggal 27 Januari 1992 yang diterima dan di daftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sinjai tertanggal 27 Januari 1992 telah mengajukan gugatan yang maksudnya adalah sebagai berikut :

— bahwa orang tua penggugat-penggugat yang bernama Antu mempunyai sebidang tanah sawah yang berdekatan dengan nama lombo Bikali, yang terletak di Dusun IappaE, Desa Saotengah, Kecamatan Sinjai Selatan, Kabupaten Sinjai, dengan batas-batas :

sebelah Utara sungai kecil,

sebelah Timur



sengketa dikembalikan kepada yang berhak yaitu penggugat-penggugat sebagai ahli waris dari Antu Almarhum ; _____

- bahwa pada tahun 1981 tergugat-I seharusnya sudah tidak berhak lagi menggadaikan tanah sengketa kepada tergugat-II oleh karena tergugat-I sudah seharusnya mengembalikan tanah sengketa kepada yang berhak yaitu - penggugat-penggugat bersama dengan Malle dan anaknya Syambang yang bernama Tampari ; _____

- Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, penggugat-penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sinjai berkenan memeriksa dan memutuskan : _____

1. Mengabulkan gugatan penggugat-penggugat ; _____
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa yang batas-batasnya seperti tersebut di atas adalah hak penggugat-penggugat bersama dengan Malle dan Tampari sebagai ahli waris dari Antu Almarhum ; _____
3. Menyatakan bahwa perjanjian gadai antara Syambang dengan Petta Sara (Tergugat-I) adalah sah, sedangkan perjanjian gadai antara tergugat-I dengan tergugat-II adalah tidak sah ; _____
4. Menyatakan bahwa perjanjian gadai antara Syambang dengan Petta Sara (tergugat-I) telah lewat waktu yaitu lebih dari 7 tahun ; _____
5. Menghukumi tergugat-tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat-penggugat tanpa membayar uang tebusan ; _____
6. Menghukumi tergugat-tergugat untuk membayar biaya perkara ; _____

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya ; _____

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat-I (Muhammad) datang menghadap sendiri dipersidangan, sedang Penggugat-II (Hasi ming) menguasai secara lisan dimuka persidangan kepada Penggugat-I (Satu Muhammad, sedang Tergugat-I (Petta Sara) dan Tergugat-II (Tampari bin Sako) masing-masing datang sendiri menghadap di persidangan ; _____

Menimbang pula, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II pada sidang ke III -

MENGETAHUI / MENEGESAHKAN,
 PANITIA PERTAMA PENGADILAN NEGERI
 SINJAI



(ttd)

(tiga), ke VI (enam), ke VII (tujuh) dan pada sidang ke VIII (delapan) tidak datang menghadap dipersidangan dengan tidak mau memberi alasan sebab apa para tergugat tidak datang, pada hal para tergugat telah dipanggil oleh Pengadilan secara patut sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku ; _____

Menimbang, Majelis berpendapat karena para tergugat telah dipanggil secara patut tidak mau datang dan tidak memberikan alasan yang sah maka Majelis tetap mengadakan pemeriksaan dan memutus perkara tersebut ; _____

Menimbang, bahwa Majelis dimuka persidangan telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara namun tidak tercapai perdamaian, maka Majelis selanjutnya membacakan gugatannya tersebut ; _____

Menimbang, bahwa Penggugat-penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat I (satu) terhadap gugatan tersebut menjawab secara lisan dimuka persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut : _____

- bahwa gugatan itu tidak benar ; _____

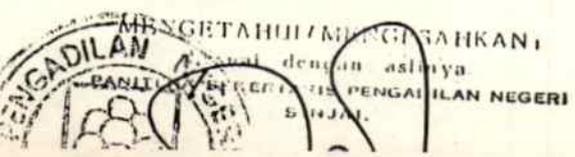
- bahwa batas-batas, luas dan nama lompunya sawah sengketa adalah benar ; _____

- bahwa sawah sengketa bukan milik orang tua Muhammad (Penggugat) yang bernama ANTU, akan tetapi sawah (tanah) "Ongko" yaitu tanah ADAT/ Pemerintah karena hasilnya seperdua diberikan kepada Pemerintah dalam hal ini ialah Kepala Desa ; _____

- bahwa benar sawah sengketa pernah dikuasai dan di kerja Tergugat-I (Potta Sara), karena ia telah membayar ganti rugi kepada SYAMBANG sebesar Rp.5.000,- pada tahun 1957, bukan gadai ; _____

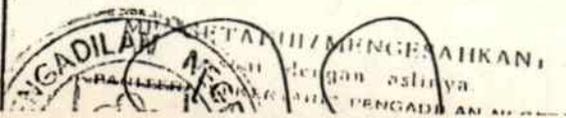
- bahwa karena Tergugat-I (Potta Sara) membutuhkan uang, sedang Syambang pada waktu itu sudah meninggal dunia, dan anak dari Syambang hanya satu yaitu bernama Tampari yang tinggal bersama dengan Tergugat-II (Tampari) maka Tergugat-I (Potta Sara) menyerahkan sawah sengketa tersebut pada Tergugat-II (Tampari) dengan uang ganti rugi

sebesar



- sebesar Rp.900.000,- sehingga sawah sengketa dikuasai dan dikerja oleh -
Tergugat-I (Tampari) sampai sekarang ; _____
- bahwa tanah " Ongko " pengertiannya adalah tanah dari raja, kemudian ra-
ja berikan pada rakyatnya untuk penghidupan, tetapi hasilnya sebagian di
berikan pada raja tersebut ; _____
 - bahwa tanah Ongko itu bisa di pindah tangankan dengan syarat tidak boleh
dijual, hanya minta ganti rugi, dan ada ketentuan bahwa apabila yang ker-
ja sawah itu dalam keadaan sakit, maka sawah tersebut di kerja lagi oleh
anaknyanya ; _____
 - bahwa penggugat-penggugat itu bersaudara 5 (lima) orang yaitu Baco, Hasi-
ming, Muhammad, Syambang, dan Malle; diantaranya yang masih hidup adalah:
Hasiming (Penggugat-II), Muhammad (Penggugat-I) dan Malle ; _____
 - Syambang telah meninggal dunia dan meninggalkan anak yang bernama Tamba-
ri yang tinggal serumah bersama dengan Tergugat-II (Tampari) ; _____
 - bahwa hasil sawah sengketa berakhir di serahkan sebagian kepada Kepala -
Desa setelah Tergugat I telah menerima ganti rugi dari Tergugat-II ; _____
 - bahwa setiap dilakukan peralihan atas sawah sengketa tidak pernah dira-
patkan di Desa ; _____
 - bahwa Tergugat-I tidak tahu siapa yang pertama kali menggarap/kerjakan -
sawah sengketa tersebut ; _____
- Menimbang, bahwa Tergugat-II dimuka persidangan menjawab gugatan ter-
sebut secara lisan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : _____
- bahwa gugatan tersebut adalah tidak benar ; _____
 - bahwa batas dan lompok sawah sengketa adalah benar, kecuali yang sebelah
Selatan adalah tanah Lamba bukan tanah darat Kasong ; _____
 - bahwa benar sawah tersebut sekarang dikuasai dan dikerja oleh Tergugat -
II (Tampari) sejak tahun 1981 ; _____
 - bahwa tanah sawah sengketa yang Tergugat-II kuasai berasal dari Tergugat
I (Petta Sara) dengan ganti rugi sebesar Rp.900.000,- (Sembilan ratus-
ribu rupiah) ; _____

- bahwa hasil



- bahwa hasil sawah sengketa sebagian diberikan kepada Pemerintah yaitu Kepala Desa ; _____
 - bahwa yang membayar rente (pajak) sawah sengketa adalah, Tergugat-II ; _____
 - bahwa benar penggugat-penggugat itu adalah anak kandung dari Antu ; _____
 - bahwa anak Antu adalah sebanyak 5 orang yaitu : Baco, Hasiming, Muhammad, Syambang dan Malle ; _____
 - bahwa Syambang mempunyai 1 (satu) orang anak yang bernama Tambari dan sejak meninggalnya orang tuanya tersebut Tambari (anak tersebut) tinggal bersama di rumah Tergugat II (Tampari) ; _____
 - bahwa isteri Syambang bernama Bungadiyah, mereka berdua telah lama meninggal dunia, dan kapan meninggalnya Tergugat II sudah lupa ; _____
 - bahwa Tergugat II tidak tahu siapa yang menggarap pertama kali sawah sengketa ; _____
 - bahwa sawah sengketa tersebut dikuasai dan dikerjakan Tergugat II karena telah membayar ganti rugi kepada Tergugat-I, dan bukan gadai ; _____
 - bahwa Tergugat-I tidak tahu dari mana tanah sengketa tersebut diperoleh oleh Tergugat-I ; _____
 - bahwa Tergugat-II tidak tahu atas nama siapa sawah tersebut di buku rinci Desa ; _____
- Menimbang, bahwa Penggugat, atas jawaban gugatan dari Tergugat-I dan II mengajukan repliknya secara lisan dimuka persidangan sebagai berikut :-
- bahwa benar sawah sengketa asalnya adalah tanah /Ongko" namun telah dibagikan dan di buka bapaknya yaitu Antu, selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut ; _____
- Menimbang, bahwa Tergugat-I dan II atas jawaban/tanggapan Penggugat tersebut mengajukan Dupliknya secara lisan dimuka persidangan yang pada pokoknya mereka tetap pada jawabannya semula ; _____
- Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat-Tergugat, maka Penggugat-penggugat diberi kesempatan pertama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut ; _____

MENGETAHUI/MENGESAHKAN
 DENGAN
 PANITIA SIKERTAJI PENGADILAN NEGERI

- Menimbang,

— Menimbang, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat di muka persidangan telah mengajukan bukti-bukti foto kopy Surat-surat yang telah diococokkan dengan aslinya dan terdapat kecocokan juga telah bermaterai cukup sebagai berikut : _____

- 1). Foto copy surat Pernyataan gadai, dari yang menggadaikan yaitu - Petta Sara kepada Tampari bin Sako sebesar Rp.900.000,- (Tanda P.1) ; _____
- 2). Foto copy surat-Kuasa dari Muhammad dan Malle kepada yang diberi Kuasa yaitu Hasiming guna menghadap di Kantor Camat untuk mengurus tanah sengketa yang dikuasai oleh Tampari (Tanda P. 2) ;—
- 3). Foto copy Surat Panggilan dari Pemerintah atas nama Desa Saotengah kepada Hasiming (Tanda P.3) ; _____

— Menimbang, bahwa Penggugat di samping mengajukan bukti surat-surat - juga mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut : _____

Saksi - I D A R I S E : umur 57 tahun, lahir di Jekda-Talle, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di Desa Kalobba, Kecamatan Sinjai Selatan Kabupaten Sinjai, agama Islam, pekerjaan - tani ; _____

menerangkan sebagai berikut : _____

- Saksi tahu, bahwa yang di sengkatakan adalah sawah yang terletak - di Dusun LappaE, Desa Saotengah, Kecamatan Sinjai Selatan, berge - lar lombo Bikali yang jumlah petak nya saksi tidak tahu dengan batas-batas sebagai berikut : _____

sebelah Utara dengan Sungai kecil, _____

sebelah Timur dengan tanah Parulkai, _____

sebelah Selatan dengan tanah Kasong, _____

sebelah Barat dengan tanah Kasong dan sungai kecil ; _____

- bahwa tanah sengketa tersebut sekarang di kerja dan dikuasai oleh

010 011 019
Tampari, namun sejak kapan Tampari menggarap sawah tersebut dan menguasai saksi tidak tahu pasti, juga dari mana sawah tersebut Tampari memperolehnya ; _____

- bahwa menurut saksi yang saksi ketahui, sawah sengketa tersebut adalah kepunyaan Antu yaitu bapak Penggugat, karena saksi melihat sendiri Antu membuka dan menggarap tanah sawah tersebut pada jaman Belanda, waktu itu saksi sudah besar karena saksi sudah dihitan ; _____
- Saksi tahu nama dan kenal isteri Antu yang bernama Bondeng dan dalam perkawinannya dengan Antu telah melahirkan 5 (lima) orang anak yaitu : Hasiming dan Muhammad yang sekarang sebagai Penggugat, kemudian Baco, Malle dan Syambang ; _____
- bahwa saksi tahu, sebelum tanah tersebut di buat, dibuka dan dikerjakan oleh Antu adalah tanah Negara dan tanah tersebut belum di rinci ;
- bahwa saksi kenal dengan Tampari (Tergugat-II) yaitu anak dari Sake ;
- bahwa setelah Antu meninggal dunia, saksi tidak tahu siapa yang mengerjakan tanah tersebut ; _____
- bahwa saksi tahu kalau Syambang telah meninggal dunia ; _____
- bahwa saksi tidak tahu apakah Tampari menguasai tanah tersebut karena gadai atau jual beli, begitu juga Petta Sara saksi juga tidak tahu apakah ia menguasai tanah sengketa tersebut ; _____
- bahwa saksi tidak tahu setelah Antu meninggal dunia sawah sengketa tersebut beralih kepada siapa dan saksi baru tahu kalau sawah tersebut sekarang di kuasai dan dikerjakan oleh Tampari (Tergugat-II) - yaitu pada waktu sengketa tersebut ; _____
- Saksi mengatakan bahwa kalau mau memindahkan tanah negara tersebut kepada orang lain harus sepengetahuan Kepala Desa, dan dapat minta ganti rugi pada yang mau menguasai tanah tersebut, dan tanah tersebut dapat diminta kembali dengan persetujuan orang yang menguasai tanah tersebut ; _____

Saksi II - SUPU bin BELI DI. PAGILING, lahir di Kalobba, umur 46 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan Borong Kalukue, Desa Kalobba, Kecamatan Sinjai Selatan,

(K U D I N)
NIP. 013.113.1199
Kabupaten Sinjai, Pekerjaan tani, agama Islam ; _____

Angkan sebagai-berikut : _____

- Saksi tahu bahwa yang disengketakan kedua belah pihak, adalah sawah yang terletak di kampung Bikali, Kecamatan Sinjai Selatan bergelar lombo Bikali, terdiri dari 7 petak, dengan batas-batas sebagai berikut : _____

- sebelah Utara sungai kecil, _____

sebelah Timur sawah Parukkai, _____

sebelah Selatan tanah kering Kasong, _____

sebelah Barat tanah kering Kasong dan sungai kecil. _____

- bahwa tanah sawah sengketa tersebut di kuasai dan dikerjakan Tampari (Tergugat-II), tanah sawah tersebut asal mulanya tanah kering kepunyaan dari bapak Penggugat yaitu Antu, karena saksi sering melihat Antu dan anaknya yang bernama Baco, yang mengerjakan tanah sengketa tersebut sehingga menjadi sawah ;

- Saksi tahu bahwa Antu mempunyai 5 orang anak, yang dua orang sudah meninggaldunia, dan yang masih hidup diantaranya yaitu : Hasi ming, Muhammad, Malle, yang telah meninggal yaitu Baco dan Syambang ; _____

- bahwa Syambang yang telah meninggal tersebut, meninggalkan seorang anak yang bernama Syampari ; _____

- bahwa saksi pada waktu itu sudah besar, tetapi belum kawin ; _____

- bahwa sawah tersebut di kerja oleh Baco pada waktu ada gerombelan DI/TII, kalau mengenai tahunnya saksi sudah lupa ; _____

- bahwa saksi pernah di beritahu oleh Baco semasa masih hidup, bahwa tanah sawah sengketa tersebut digadaikan oleh saudaranya yang bernama Syambang kepada Petta Sara, berupa uang gadainya saksi sudah tidak ingat lagi ; kemudian saksi tahu sendiri tanah sawah sengketa tersebut diserahkan pada Tampari (Tergugat-II) sebesar Rp.900.

000,- (sembilan ratus ribu rupiah) tapi saksi tidak tahu apakah gadai atau jual beli, sehingga sawah tersebut sekarang ada dalam _____

kekuasaan Tampahi (Tergugat II) ; _____

- bahwa saksi kenal juga dengan isteri Antu yang bernama Bondeng ; -

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat/Pang
gugat mengatakan bahwa keterangan saksi adalah benar ; _____

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti yang
diajukan oleh Penggugat, Tergugat-II mengatakan tidak benar, yang benar -
adalah : _____

- mengenai ahli waris Antu, dan Syambang mempunyai seorang anak -
bernama Syampari ; _____

- bahwa benar Tergugat-II menguasai tanah sengketa tersebut dari -
Petta Sira namun dengan jual beli seharga Rp.900.000,- (sembilan
ratus ribu rupiah) ; _____

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya / Sang-
kalananya Tergugat-II dan Tergugat-I telah diberikan waktu yang cukup oleh
Majelis Hakim untuk membuktikan dalil-dalil sangkalananya ; _____

Menimbang, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II di muka persidangan ti-
dak mengajukan bukti-bukti apapun baik bukti surat maupun saksi-saksi ; -

Menimbang, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II pada sidang berikutnya
tidak datang di persidangan, pada hal Pengadilan telah memanggil berulang
ulang kali dengan panggilan patut sebagaimana yang diatur oleh Undang-ur-
dang ; _____

Menimbang, bahwa baik tergugat-I dan Tergugat-II pada sidang II -
(tanggal 24 Peberuari 1992), sidang III (tanggal 2 Maret 1992), sidang
VI (tanggal 19 Maret 1992), sidang VII (tanggal 30 Maret 1992) dan si -
dang VIII (tanggal 11 Mei 1992) tidak datang di persidangan dan tidak men-
berikan alasan tentang ketidakhadirnya tersebut ; _____

Menimbang, bahwa baik penggugat/penggugat maupun tergugat I dan Ter-
gugat II membenarkan tentang lokasi pemeriksaan tanah sengketa dan membe-
narkan juga batas-batasnya ; _____

Menimbang, bahwa Majelis telah memberikan waktu yang lebih dari cur-

— Menimbang, bahwa saksi II Penggugat-penggugat (Supu bin Beli Dg. Pagi ling) menerangkan bahwa tanah sengketa yang terletak dikampung Bikali, Kecamatan Singai Selatan yang bergelar lombo Bikali terdiri dari 7 petak dengan batas sebelah Utara sungai keoil, sebelah Timur sawah Parukcai, sebelah Selatan tanah kering Kasong dan sebelah Barat sungai keoil dan tanah kering Kasong yang sekarang dikuasai oleh Tampari (Tergugat-II) adalah benar-benar tanah dari bapak (orang tua) dari para penggugat, karena pada waktu itu saksi tahu dan melihat sendiri bahwa Antu lah yang membuka tanah tersebut dengan dibantu anak-anaknya diantaranya Bao dan juga Antu lah yang mengerjakan sawah tersebut ;

— Menimbang, bahwa saksi II Penggugat-penggugat (Supu bin Beli Dg Pagi ling) juga menerangkan bahwa semasa hidupnya Bao tanah sengketa tersebut telah digadaikan Syambang kepada Petta Sara (Tergugat-I) mengenai jumlah uang gadai nya saksi tidak tahu, kemudian Petta Sara (Tergugat-I) mengalih kan tanah sengketa tersebut kepada Tampari (Tergugat-II) dengan menerima uang dari Tampari (Tergugat-II) sebesar Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) ;

— Menimbang pula, mengenai bukti P.1 bahwa pada tanggal 22 Januari tahun 1991 Petta Sara (Tergugat-I) telah menggadaikan tanah sengketa itu pada Tampari (Tergugat-II) sebesar Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) ;

— Menimbang, bahwa antara keterangan saksi II dengan bukti P.1 adalah berhubungan sekali sehingga Majelis menilai bahwa tanah tersebut diperoleh Tergugat-I (Petta Sara) maupun (Tampari) Tergugat II adalah karena gadai ;

— Menimbang, bahwa baik Tergugat-I maupun Tergugat-II dimuka persidangan menerangkan bahwa tanah sengketa tersebut diperoleh dari Syambang dan kemudian Tergugat-II memperoleh dari Tergugat-I adalah bukan karena gadai tapi karena ganti rugi namun keterangan tersebut dapat dilomahkan dengan bukti P.1 yang dibuat sendiri oleh mereka antara Tergugat-I dan Tergugat-II bahwa tanah tersebut beralih dari tangan Tergugat-I ke Tergugat-II adalah karena gadai ;

— Menimbang, bahwa menurut keterangan Tergugat-I (Petta Sara) sendiri -
ia menguasai tanah tersebut sejak tahun 1957 dari Syambang saudara para -
Penggugat dengan uang pengganti sebesar Rp.5000,- dan, kemudian dengan buk -
ti P.1 tersebut ia tergugat-I menggadaikan pada Tergugat II pada tahun -
1991 sebesar Rp.900.000,- (Sembilan ratus ribu rupiah) ; _____

— Menimbang, bahwa menurut pasal 7 Undang-Undang No.56 PRP. tahun 1960
barang siapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada wak -
tu mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wa -
jib mengembalikan tanah itu pada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah -
tanaman yang ada selesai di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pem -
bayaran tebusan ; _____

— Menimbang, bahwa Tergugat-I (Petta Sara) sampai dengan tanggal 22 Ja -
nuari 1991 telah menguasai tanah sengketa tersebut karena gadai selama -
± 34 tahun, sehingga melebihi dari waktu 7 tahun seperti yang disyaratkan
pasal 7 Undang-undang No.56 Prp. tahun 1960 , sehingga tergugat-I (Petta -
Sara) seharusnya wajib mengembalikan tanah sengketa tersebut pada para -
Penggugat/akhli waris dari Antu/akhli waris dari Syambang) tanpa uang te -
busan, namun hal ini tidak dilakukan bahkan menggadaikan tanah tersebut -
pada Tergugat-II (Tampari) ; _____

— Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, karena gadai yang dipegang
oleh Tergugat-I (Petta Sara) selama 34 tahun adalah sudah melebihi batas -
yang di tentukan oleh Undang-undang, maka perjanjian gadai antara Tergugat -
I (Petta Sara) dengan Tergugat-II (Tampari) adalah tidak bordasar/hak yang
sah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gadai tersebut adalah tidak -
sah ; _____

— Menimbang pula, bahwa gadai antara Syambang dengan Tergugat-I (Petta -
Sara) adalah lewat waktu yaitu melebihi apa yang telah ditentukan Undang -
undang yaitu 7 tahun, karena gadai tersebut sudah berjalan selama 34 tahun;

— Menimbang baik keterangan penggugat-penggugat dan juga keterangan sak -
si-saksi penggugat-penggugat yaitu saksi I (Dariso) dan saksi II (Supu -

bin Beli) bahwa : Muhammad, Hasiming, (Penggugat-I, dan II) Malle, Daco, Syambang, sedangkan Daco dan Syambang telah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak yang bernama Syampari adalah benar ahli waris dari Antu almarhum, dan keterangan tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, sehingga mengenai ke ahli warisan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi karena dibenarkan oleh Tergugat-I dan II ;

— Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dari uraian-uraian/dalil-dalil tersebut diatas Penggugat-penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

— Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat-I dan Tergugat-II dimuka persidangan memberikan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- bahwa tanah tersebut benar ia peroleh dari ahli warisnya Antu yaitu yang bernama Syambang pada tahun 1957 dengan ganti rugi sebesar Rp.5.000,- jadi bukan karena gadai, kemudian tanah tersebut Tergugat-I alihkan pada Tergugat-II (Tampari) dengan ganti rugi juga Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) pada tahun 1991 ;

— Menimbang, bahwa keterangan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut diatas telah dilemahkan/bertentangan dengan bukti yang dibuat sendiri Tergugat-I dan II yaitu bukti Penggugat yaitu P.1 yang menerangkan bahwa peralihan dari Tergugat-I (Petta Sara) kepada Tergugat-II bukan ganti rugi namun dengan menyebut tegas yaitu dengan gadai, begitu juga peralihan dari Syambang ke Tergugat-I (Petta Sara) adalah juga karena gadai namun diuraikan dengan keterangan saksi-II Penggugat yaitu Supu bin Beli Dg. Pagiling ;

— Menimbang, bahwa dari uraian tersebut disamping Tergugat-I dan Tergugat-II tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut diperoleh karena ganti rugi (bukan gadai) Majelis berkesimpulan bahwa keterangan Tergugat-I dan II adalah tidak benar sama sekali, karena bertentangan dengan bukti yang ia buat Tergugat-I dan Tergugat-II sendiri yaitu bukti P.1 ;

Menimbang, bahwa dimuka persidangan tergugat-I dan tergugat-II tidak

mengajukan

mengajukan bukti apa-apa baik saksi maupun bukti surat, pada hal Majelis to
lah memberikan waktu yang cukup dan menerangkan hak-halnya Tergugat-I dan -
Tergugat-II dimuka persidangan, sehingga Majelis berpendapat bahwa Tergugat
I (Petta Sara) dan Tergugat-II Tampari telah melepaskan hak-halnya untuk -
mengajukan pembelaan-pembelaan dalam persidangan perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II pada sidang-sidang berikut
nya sering tidak datang dengan tidak memberi tahu tentang ketidakhadirnya
tersebut pada hal Pengadilan telah memanggil secara patut seperti apa yang
telah ditentukan Undang-Undang yang bersangkutan ; -----

----- Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas Majelis berpenda-
pat, bahwa Tergugat-I Petta Sara dan Tergugat-II Tampari tidak dapat membuk-
tikan dalil-dalil sangkalannya ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal (bukti-bukti) tersebut diatas -
juga saksi-saksi tersebut diatas maka gugatan Penggugat-penggugat (Muhammad
dan Hasiming) haruslah dikabulkan ; -----

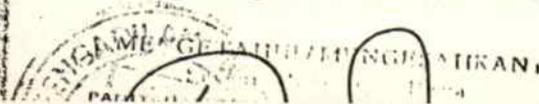
----- Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat-I dan Tergugat-II adalah meru-
pakan pihak yang kalah maka biaya perkara dibebankan kepadanya ; -----

----- Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I :

- 1. Mengabulkan gugatan penggugat-penggugat ; -----
- 2. Menyatakan bahwa tanah sengketa yang batas-batasnya seperti terse-
but diatas adalah hak Penggugat-penggugat bersama dengan Malle dan
Tampari sebagai ahli waris dari Antu Almarhum ; -----
- 3. Menyatakan bahwa perjanjian gadai antara Syambang dengan Petta Sara
(Tergugat-I) adalah sah, selangkan perjanjian gadai antara tergugat
I dengan tergugat II adalah tidak sah ; -----
- 4. Menyatakan bahwa perjanjian gadai antara Syambang dengan Petta Sara
(Tergugat-I) telah lewat waktu yaitu lebih dari 7 tahun ; -----
- 5. Menghukam tergugat-tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari
padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada -

penggugat-penggugat ...



Penggugat-penggugat tanpa membayar uang tebusan ; _____

6. Menghukumi Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp.374.500,- (Tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) ; _____

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah pada hari SENIN, tanggal 11 Mei 1990 sembilan puluh dua dengan SUMORO HUSODO, SH. sebagai Hakim Ketua, HUSEIN TAMLER, SH. dan HADI SISWOYO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh HUSEIN TAMLER, SH. dan HADI SISWOYO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, STPTI DARHISAH Panitera Pongganti dan Penggugat-I yang juga sebagai kuasa dari Penggugat-II dengan tanpa hadirnya Tergugat-Tergugat.

Hakim Anggota :

1. HUSEIN TAMLER, SH.-
2. HADI SISWOYO, SH.-



Hakim Ketua, _____

SUMORO HUSODO, SH.-

Panitera Pongganti,

STPTI DARHISAH.-

Perincian Biaya :

- Materai putusan	Rp. 1.000,-
- Redaksi	Rp. 1.000,-
- Panggilan	Rp. 72.500,-
- Pemeriksaan Tempat	Rp. 300.000,-
 Jumlah	 Rp. 374.500,-

DICATAT DISINI : bahwa putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena pihak Tergugat-Tergugat tidak mengajukan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sinjai pada tanggal 11 Mei 1992.-

Panitera Pongganti,

STPTI DARHISAH.-

MENGETAHUI/BERINGSAHKAN
Sesuai dengan perundang-undangan
PANITIA BERGEBANG
PENGADILAN NEGERI

DEKRET AGAMA PEMERIKSAAN TEMPAT :

No. 2/RA-PIL-G/ 1992 / PH. Singjai

----- Pemeriksaan tempat/objek sengketa berdasarkan penetapan pada sidang -
tanggal 7 Maret 1992 Panitia No.2/Tat/G/1992/PH.Singjai, dilaksanakan pada -
hari SABTU, tanggal 14 Maret 1992, dalam perkara antara : -----

- 1. MULLIMAD,
2. HASMUNG, keduanya bertempat tinggal di Dusun Kabuno, Desa Kuloir
ba, Kecamatan Singjai Selatan, Kabupaten Singjai, disebut
sebagai Pengugat-I dan Pengugat-II ; -----

melawan :

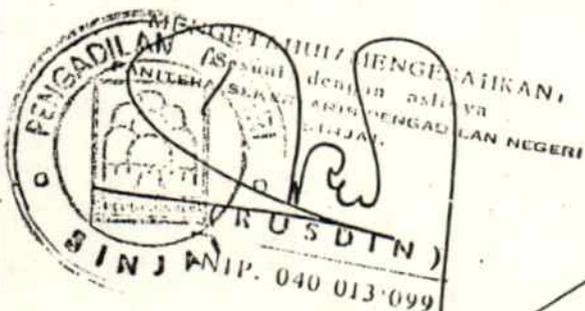
- 1. PETTA SARA ,
2. TAMPARI bin SAKI, keduanya bertempat tinggal di Dusun LappaE, Desa-
Sautongah, Kecamatan Singjai Selatan, Kabupaten Singjai, -
disebut sebagai Tergugat-I dan Tergugat-II ; -----

----- YANG MELALUKAN PEMERIKSAAN TEMPAT : -----

- SUHORO HUSODO, SH. ----- : Hakim-Ketua ; -----
----- HUSEIN TAMBER, SH. ----- : Hakim-Anggota ; -----
----- HADI SISHOYO, SH ----- : Hakim-Anggota ; -----
----- STPTI DARNISAH ----- : Panitera Pengganti ; -----

----- Yang turut hadir dalam pemeriksaan Tempat selain Majelis Hakim dan Pa-
nitera Pengganti ialah kedua belah pihak ; -----

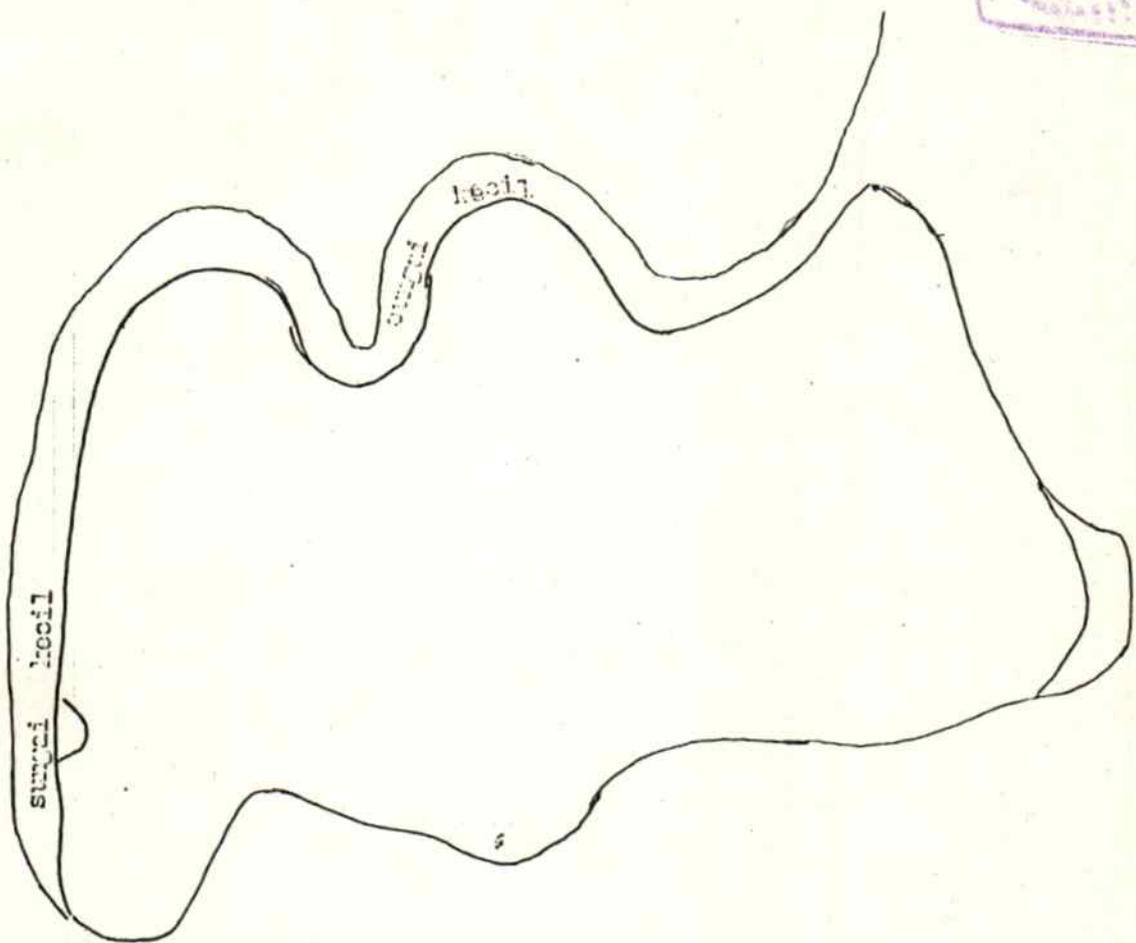
----- Atas penunjukan Pengugat maka tanah sengketa bergabac seperti terlan-
pir : -----





u

Sawah Kasong



Sawah Persegi / Sawah Tuo

Tanah kering Kasong

KEMERANGAN :

- Sawah songkora dilanya terdiri 5 petak dan sekarang sudah berjumlah 8 petak yaitu 6 petak besar dan 2 petak kecil.-

PENGADILAN MENCAN
 Sesuai dengan...
 PANITIA...
 NIP. 040 013 099
 (RUSDIN)

----- Selanjutnya Tergugat-I mengundukkan foto copy buku rincik Desa Mangka, -
dimana dalam buku rinci tersebut tercatat tanah songketa di lopo Bikali, per
sil No.61 SD.II luas 1.44 Ha. ; -----

----- Atas pertanyaan Hakim Ketua, lalu Penggugat menanggapi bahwa buku rincik
ini adalah benar ; -----

----- Setelah tanah songketa digambar sesuai kondanya, maka kedua belah pi -
hak membenarkannya ; -----

----- Berhubung dengan ini, maka pemeriksaan tempat dimana lokasi sawah songke
ta terletak dinyatakan selesai dan untuk pemeriksaan saksi dan surat-surat -
bukti Tergugat akan dilakukan pada hari KEMIS tanggal 19 Maret 1992, jam 09.00
bertempat di ruang persidangan Pengadilan Negeri Singjai ; -----

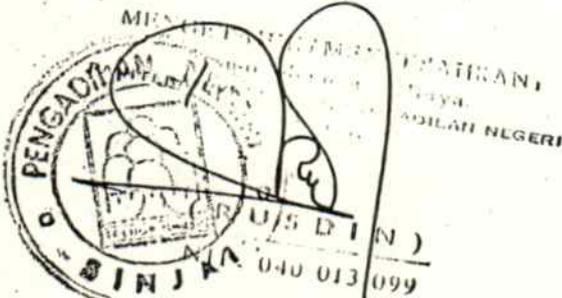
----- Demikianlah berita acara pemeriksaan tempat ini dibuat dengan ditanda tar
ngani oleh Hakim Ketua dan Panitera Pengganti ; -----

----- Panitera Pengganti,

Hakim Ketua, -----


SITTI DARNISAH.-


SUMPOK HEODC, SH.-



Trun $\frac{24}{2}$ 92

P.1.

Kepada
Mr. Bapak Kepala Desa
Santengah
-DI-
Lappae

Dengan Hormat.

Kami yang bertameng lonyon di bawah ini

Nama : PT. SARA

Umur : 50 Th

Pelajaran : Kep. Kampung Joelampe

Alamat : Samangre

Menanyakan yang sebenarnya bahwa lahan ~~perbaikan~~
/ Mengadakan Sebidun Sausa yang terletak di Dusun
Lappae Lompo dikali kepada Saudara tampari b

Sate dengan ~~pemborotan~~ / pengadaian sebesar Rp. 900,000

Karena seandainya Sausa tersebut di jual

Maka harus serah terima dimuka pemerintah

yang bersangkutan untuk mendapatkan penyaksian

perjualoran / pembelian bahwa sekarang tidak ada

tanda bukti perbelanjaanya. karena tidak ada

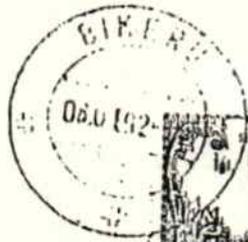
~~pemerintah yang menyaksikan~~

untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan

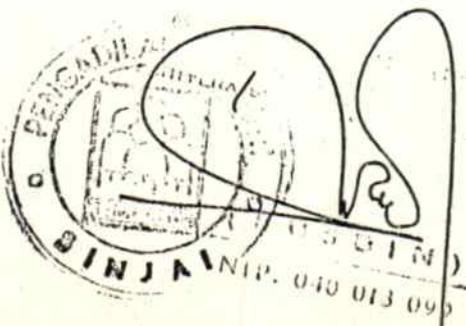
kepada bapak Kep. Desa Santengah. berhubungan karena

ada urusan penting di Bau-Bau. ~~sebagai~~

Se kian dan terima kasih
Joalampe 22. 1 - 91



(PT. SARA)



WIKANI
KOR
IN NEGERI

depo selanj
24-1-92
Santengah



P.2

SURAT KETERANGAN.

yang bertanda tangan dibawah ini saya :

- 1. N a m a : MUHAMMA
- pokerjaan : Tani
- U m u r : 60 tahun
- A l a m a t : Dusun kambuno desa kalobba
- 2. N a m a : MALLE
- U m u r : 65 tahun
- pokerjaan : Tani
- A l a m a t : Dusun kambuno desa kalobba



Memberi kuasa penuh kepada saudara kami :

- N a m a : Hasimin
- U m u r : 67 tahun
- pokerjaan : Urusan Rumah Tangga
- A l a m a t : Dusun kambuno desa kalobba kec. sinjai selatan,

untuk menghadap pada kantor Camat sinjai selatan, dengan maksud menuntut hak milik kami tiga orang bersaudara berupa sawah 6 (enam) petak yang terletak di dikali dusun Lap pao desa gaotengah.

sawah tersebut, sekarang berada ditangan saudara tampari (pelaku penggadai) yang sebenarnya bukan hak miliknya barang/sawah tersebut..

Demikian surat kuasa ini kami buat dan ditanda tangan di muka kepala desa kalobba..

yang diberi kuasa,

kambuno, 3-2-1991.

kami yang menyetujui,

Hasimin (. . .)

1. Muhamma (. . .)

2. Malle (. . .)

MENGETAHUI:



Kalobba,

Kepala Dusun Kambuno
PT. JUNI.



3

WILAYAH KECAMATAN SINJAI SELATAN

DESA SAOTENGAH

207 ST/SSL/ 1991

Piranti :
Materi : Panggilan Monghap

Kepada
Yth. Hasiming

di
Attironge

Dengan Hormat,

Bersama Surat ini kami sampaikan kepada Perempuan hasiminggar supaya datang menghadap di Kantor Desa Saotengah mengenai sengketa tanah sawa yang berasal dari Dusun Lappa dengan melawannya kepada lelaki Tampari bin Saka. Untuk di dengar keterangannya mohon kedatangan sangat diharapkan tepat pada waktunya. Pada :

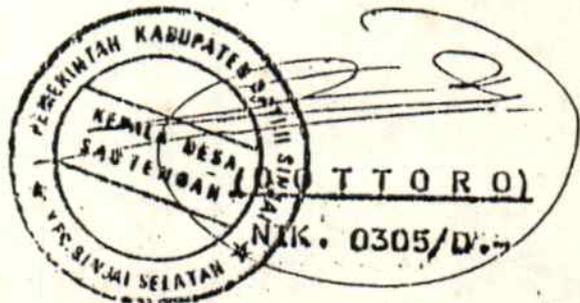
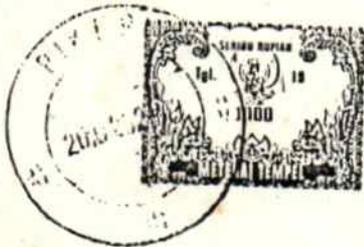
Hari/Tanggal : Sabtu 26 - 1 - 1991

Jam : 8,30 Pagi

Demikian disampaikan kepada saudara agar dapat dilakukannya sebagai mana mestinya.

Lappa 23 - Januari 1991

Kepala Desa Saotengah



by aslinya
2-3-91