

## PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT PERSPEKTIF HUKUM DI INDONESIA

**Rietha Lieke Lontoh  
Helena B. Tambajong**

Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado  
rlontoh@unikadelasalle.ac.id  
Kairagi 1, Kombos Kota Manado Sulawesi Utara

### ***Abstract***

*Land pawn is handing over the land to receive payment in cash, provided that the seller of the pawn remains entitled to the return of his land by redeeming it back. In the past, customary communities often carried out an act, namely pawning land. Land is currently also used as collateral for debt repayment with agreements that are not only made between communities but can also be made in several financial service industries. The purpose of this research is to find out; what is the position of the land mortgage agreement in Indonesian law; and how is the land mortgage agreement in law in Indonesia. The research method used is normative juridical research which refers to library research through data collection then data analysis and conclusions are drawn based on deductive reasoning methods. From the results of this study, it can be concluded that the position of the land mortgage agreement in Indonesian law is that of a land transaction with a valid agreement. Land mortgage in law in Indonesia continues to experience development, which was previously only based on customary law and then refined with the birth or enactment of the Agrarian Law. At present, the activity of pawning land or pledging land is used as a tool for repayment of debt which is not only carried out between communities but can be carried out in several financial service industries, such as Banks and Pawnshops.*

**Keywords:** *Land Pawn, Customary Law, Agrarian Law, Mortgage.*

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia dan juga erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, hal ini disebabkan karena negara Indonesia merupakan negara agraris, di mana tanah sangat menentukan bagi kelangsungan dan kemakmuran hidup rakyat. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal tersebut merupakan dasar atau landasan bagi lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang diberlakukan pada tanggal 24 September 1960 dengan Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 yang telah meletakkan dasar-dasar pokok dari Hukum Agraria Nasional yang memuat perubahan-perubahan yang mendasar dan drastis dari

Hukum Agraria hingga saat terakhir dan merupakan Hukum Agraria Nasional yang berlaku untuk seluruh Indonesia. Namun pada kenyataannya pemenuhan kebutuhan dalam kehidupan manusia untuk mencapai kemakmuran, terkadang mengalami kesulitan dan untuk mengatasi kesulitan tersebut terpaksa meminjam uang kepada pihak lain.

Masyarakat adat dulunya sering melakukan suatu perbuatan yaitu menggadaikan tanah yang dalam hukum adat gadai tanah biasa dikenal dengan istilah jual gadai yaitu penyerahan untuk menerima pembayaran secara tunai, dengan ketentuan penjual gadai tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali.<sup>1</sup>

Ketentuan gadai tanah menurut hukum adat berbeda dengan ketentuan gadai tanah menurut hukum nasional yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) salah satunya adalah gadai namun menurut UUPA yang terdapat dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian bahwa setiap hak gadai yang telah berlangsung 7 tahun dinyatakan hapus dan pemberi gadai atau pemilik dapat mengambil tanahnya kembali tanpa mengembalikan uang gadai.

Gadai tanah di dalam UUPA termasuk salah satu dari bagian hak atas tanah yang bersifat sementara yang terdapat dalam Pasal 53 UUPA yang disebut hak gadai. Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya, selama gadai masih berlangsung, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak pemberi uang (pemegang gadai).<sup>2</sup> Industri jasa keuangan lainnya yang telah memberikan layanan untuk menggadai tanah yaitu pegadaian. Pegadaian yang dulu tidak membuka layanan untuk menggadai tanah sekarang telah memberikan layanan gadai tanah dengan menggunakan dasar hukum dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yaitu Nomor 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian. Pasal 1 menjelaskan bahwa usaha pergadaian adalah segala usaha menyangkut pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak, jasa titipan, jasa taksiran, dan/atau jasa lainnya, termasuk yang diselenggarakan berdasarkan prinsip syariah. Namun, jika dilihat dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.05/2016 Pasal 1 tersebut hanya menjelaskan tentang gadai untuk benda bergerak dan tidak menjelaskan tentang benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah. Sehingga sampai sekarang ini dasar hukum dari kegiatan menggadai tanah oleh pihak pegadaian belum jelas.

Rumusan Masalah

Masalah-masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah tentang kedudukan perjanjian gadai tanah menurut hukum di Indonesia dan perkembangan

---

<sup>1</sup> Siti Hapsah Isfardiyana, *Hukum Adat* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), hlm. 153.

<sup>2</sup> Fifik Wiryani, *Hukum Agraria* (Malang: Setara Press Kelompok Itrans Publishing, 2018), hlm.160.

perjanjian gadai tanah menurut hukum di Indonesia. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui kedudukan perjanjian gadai tanah menurut hukum di Indonesia serta perkembangan perjanjian gadai tanah menurut hukum di Indonesia.

## **B. Metode Penelitian**

Peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, disebut yuridis normatif karena penelitian ini ingin menemukan kebenaran hukum yang bersifat *dogmatis*, membutuhkan data sekunder yang bersumber dari hukum positif.<sup>3</sup> Penulis menggunakan studi kepustakaan dan wawancara dalam metode pengumpulan data. Setelah melakukan pengumpulan data peneliti kemudian akan melakukan analisis dari data atau informasi tersebut. Dalam metode analisis data peneliti akan menggunakan metode analisis kualitatif yaitu menggunakan data sekunder sebagai data utama dengan pendekatan yang berangkat dari suatu kerangka teori, gagasan para ahli maupun pemahaman peneliti berdasarkan pengalamannya, yang kemudian menemukan penjelasan mengenai suatu fenomena yang akan ditarik suatu kesimpulan.<sup>4</sup>

## **C. Pembahasan**

### **1. Kedudukan Perjanjian Gadai Tanah menurut Hukum di Indonesia.**

Gadai tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam perjanjian menurut hukum adat dan undang-undang pokok agraria. Perjanjian gadai akan menimbulkan hubungan hukum antara pemegang gadai dengan pemberi gadai, hubungan hukum inilah yang akan melahirkan adanya kewajiban bagi masing-masing pihak dalam gadai dengan demikian gadai harus dilakukan dengan memperjanjikannya terlebih dahulu, karena gadai tersebut terjadi (baru ada) setelah proses perjanjian gadai.<sup>5</sup>

Penyerahan benda-benda gadai kepada kreditor bukan merupakan penyerahan yuridis, penyerahan ini tidak mengakibatkan penerima gadai menjadi pemilik atas benda gadai, kreditor sebagai penerima gadai tetap hanya akan berkedudukan sebagai pemegang gadai dan tidak akan pernah menjadi *bezitter* dalam arti *bezit* keperdataan (*bürgerlijk bezit*) akibat penyerahan gadai tersebut. Tujuan penyerahan ini hanyalah untuk menjamin piutang kreditor terhadap perbuatan debitur mengalihkan benda jaminan, karena kreditor yang menguasai benda jaminan.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm.71.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm.75.

<sup>5</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan* (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 91.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 95.

Bertitik tolak dari ketentuan dalam Pasal 2 Kepmen Pertanian dan Agraria Tahun 1963, maka bagaimana kalau timbul masalah yaitu pemegang gadai dengan seizin penggadai memindahkan gadainya kepada orang lain (pihak ketiga). Dalam Pasal 3 Kepmen Pertanian dan Agraria ini dinyatakan bahwa:

Jika 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 (ayat (1). Jangka waktu gadai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 UU No. 56/Prp/ Tahun 1960, maka waktu gadai berlaku sejak pemindahan itu ayat (2).<sup>7</sup>

Kalau masalah di atas menyangkut pemindahan gadai oleh pemegang gadai ada orang lain atas izin penggadai, maka bagaimana kalau pemindahan gadai tidak seizin penggadai. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Kepmen Pertanian dan Agraria yang menyatakan bahwa:

Penyerahan tanah atau tanaman yang digadaikan, oleh pemegang gadai kepada orang lain yang tidak memenuhi syarat seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, sungguh pun mungkin menimbulkan hubungan gadai antara pemegang gadai dengan orang tersebut, tidak mengubah hubungan gadai yang pertama antara penggadai dan pemegang gadai; Dengan demikian, pemegang gadai tetap berkewajiban untuk atas permintaan penggadai, meyerahkan tanah atau tanaman yang bersangkutan kepadanya, menurut ketentuan dalam Pasal 7 UU No. 56/Prp/ Tahun 1960. Menelaah dengan sungguh-sungguh ketentuan dalam Kepmen Pertanian dan Agraria ini, terdapat gambaran bahwa peraturan ini sangat ideal, baik pada masa itu maupun pada masa kini. Sebab peraturan ini tetap menghargai hak“ hak penggadai atas perlakuan dari pemegang gadai yang merasa memiliki modal yang kuat atau memiliki status yang kuat dibandingkan dengan penggadai. Ketentuan Kepmen Pertanian dan Agraria ini kalau disimak secara cermat maka merupakan peraturan yang responsif terhadap masyarakat petani yang miskin.

Kedudukan gadai tanah dalam hukum adat mempunyai tujuan sosial yaitu menolong orang yang membutuhkan uang. Pemilik tanah tidak akan kehilangan hak milik terhadap tanahnya, kebutuhan akan uang terpenuhi dan pemilik masih dapat menebus tanah miliknya sesuai kemampuan dan kemauannya tanpa harus ada paksaan.<sup>8</sup>

Transaksi tanah dalam hukum adat merupakan perjanjian timbal balik yang bersifat riil, berada di lapangan hukum harta kekayaan, berbentuk

---

<sup>7</sup> Supardi, *op.cit.*, hlm. 217.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 158.

perbuatan tunai dengan objek transaksi adalah tanah. Transaksi ini dilakukan secara tunai yaitu pembayaran dilakukan serentak dengan penyerahan/penerimaan benda. Hukum adat mengakui perbuatan yang sah mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga yang didapatkan melalui bantuan kepala persekutuan. Bantuan ini menjadikan perbuatan menjadi terang yang mana telah sesuai dengan hukum adat dan pemberesannya serta sahnya perbuatan menjadi tanggungan para pembesar (persekutuan). Bantuan ini sangat penting karena akan menentukan terang atau gelap suatu perbuatan yang akhirnya akan berakibat pada pihak ketiga. Hal ini akan menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Setiap bantuan yang diberikan akan mendapat *pago-pago* (Batak) atau uang saksi. Tidak melibatkannya bantuan kepala persekutuan atau di luar sepengetahuan kepala persekutuan berakibat transaksi tersebut tidak diakui secara hukum adat. Pihak ketiga tidak terikat dan oleh umum penerima tanah tidak diakui hak atas tanah yang bersangkutan karena perbuatan ini dianggap perbuatan gelap.<sup>9</sup>

Transaksi tanah ini dituangkan dalam sebuah akta yang merupakan Surat keterangan yang kemudian dijadikan alat bukti peralihan hak. Surat tersebut ditandatangani atau dibubuhi cap jempol oleh yang menyerahkan, yang menerima, kepala persekutuan dan para saksi.

Kedudukan perjanjian gadai tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, gadai diartikan sebagai penyerahan tanah kepada orang lain, jadi bukan hutangpiutang. Uang yang telah dibayarkan itu sesungguhnya merupakan uang pembeli. Uang tersebut tidak dapat ditagih melalui pengadilan apabila yang bersangkutan tidak mau atau tidak dapat menebus kembali tanahnya itu.

Sering pula ditetapkan jangka waktu untuk menebusnya kembali. Kalau dalam waktu yang telah ditentukan pemilik tanah tidak menebus, maka pemegang gadai diberi kemungkinan untuk minta atau mendesak kepada pemilik tanah agar perjanjian gadai itu diganti dengan perjanjian jual-beli lepas dengan tambahan uang sehingga jumlah uang itu sama dengan harga penjualan. Kalau pemilik tanah tetap tidak mau membantu dengan membalik nama tanah yang bersangkutan maka pemegang gadai dapat mengajukan hal itu kemuka Pengadilan Negeri untuk mohon diputuskan agar tanah itu ditetapkan menjadi milik pemegang gadai. Kalau jangka waktu tidak ditetapkan maka pemilik tanah menurut hukum adat tidak boleh menebus sebelum pemegang gadai itu mendapatkan hasil sekurang-kurangnya satu musim.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm.151.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 160.

Kedudukan Perjanjian Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Beranjak dari definisi di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai definisi Hak Tanggungan tersebut, pada kesempatan ini akan diuraikan definisi mengenai hipotek sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata. Dalam Pasal 1162 KUH Perdata tersebut dinyatakan bahwa: Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari Padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dengan berpatokan pada definisi tersebut, unsur pokok yang terkandung di dalamnya adalah

- 1) hipotek adalah suatu hak kebendaan.
- 2) objek hipotek adalah benda-benda tak bergerak.
- 3) untuk pelunasan suatu perikatan.<sup>11</sup>

## **2. Perkembangan Perjanjian Gadai Tanah Menurut Hukum Di Indonesia.**

Tanah merupakan sumber daya hidup yang sangat penting, maka tidak ada sekelompok masyarakat pada bangsa manapun yang tidak memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah untuk hidupnya. Aturan-aturan tersebut kemudian berkembang dalam kebiasaan hidup sehari-hari yang akhirnya diakui dan ditaati sebagai hukum yang berlaku dan dikenal dengan hukum adat. Seperti halnya masyarakat atau suku bangsa lain, masyarakat Jawa pun

---

<sup>11</sup> Supriadi, *loc.cit.*, hlm. 173.

mempunyai hukum adat yang mengatur tentang tanah, salah satu diantaranya adalah peraturan tentang gadai tanah.<sup>12</sup>

Untuk melaksanakan gadai tanah secara adat harus diadakan dengan sepengetahuan dan kerja sama lurah dan sesepuh desa, kepala dusun atau penghulupenghulu masyarakat. Sementara sah atau tidaknya transaksi tersebut tergantung dari pejabat-pejabat yang berperan sebagai penegak adat (perjanjian hanya berlaku jika telah diumumkan atau dibuat terang. Merekalah yang menanggung bahwa perjanjian itu cukup tertib dan sah menurut hukumnya. Kecuali itu para pejabat desa tersebut juga berkewajiban untuk menjamin hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan sesama anggota suku, apabila tanah hak milik akan digadaikan.

Pembuatan atau bantuan kepala desa itu juga menjamin berlakunya tanah sebagai tanggungan pinjaman, hal tersebut untuk menjaga supaya tidak timbul perselisihan-perselisihan hukum di kemudian hari. Apabila perjanjian gadai tanah diadakan tanpa sepengetahuan atau tanpa dukungan (*medewerking*) kepala suku, maka perjanjian itu tidak ditingkatkan sampai ketertiban hukum, dan perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan si penerima gadai oleh dunia luar tidak diakui sebagai yang berhak atas tanah. Juga dalam hubungan antara kedua pihak apabila timbul perselisihan mengenai hak atas tanah resikonya berda pada si penerima gadai, yang tidak menerimanya dengan “terang”.<sup>13</sup>

Pengabaian bantuan pejabat dapat dibetulkan dengan jalan dilakukan dalam tempo yang lama, atau dengan pengakuan langsung atau tidak langsung. Dengan tindakan tersebut maka hubungan-hubungan hukum atas tanah berdasar perjanjian tadi dapat berlaku sepenuhnya. Tetapi seandainya kepala suku sudah pernah menolak bantuannya, maka apabila tetap adanya perjanjian tanah tanpa sepengetahuannya atau tanpa bantuannya, perjanjian tersebut tidak akan mendapat pengakuan oleh hukum. Dengan demikian menurut hukum adat, penggadaian tanah merupakan penyerahan tanah di muka kepala desa, atau pejabat desa dan dengan sepengetahuan ahli warisnya dan pemilik-pemilik tanah yang letaknya berbatasan untuk menerima sejumlah uang tunai dengan permufakatan bahwa di kemudian hari tanah tersebut dapat ditebus kembali.<sup>14</sup>

Kebanyakan perjanjian gadai tanah dibuat secara tertulis di atas surat perjanjian atau “akte”. Surat akte ini berisi: pernyataan dari pemilik tanah yang menyatakan bahwa dia menjual tanah pertanian atau menggadaikan

---

<sup>12</sup> Tiwuk Kusuma Hastuti, *op.cit.*, hlm. 5.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

tanah, nama penjual, batas-batas tanah yang dijual, nama pembeli, harga tanah, perjanjian bahwa tanah dapat ditebus kembali dengan harga sejumlah uang yang sama dan pembayarannya secara tunai. Surat akte ditandatangani oleh orang yang menggadaikan tanah atau dapat juga dengan cap jempol, kepala di mana tanahnya berada, dapat juga oleh pejabat-pejabat masyarakat lainnya yang hadir, kadang-kadang juga ditandatangani oleh golongan ahli waris yang telah dimintai persetujuannya, pemilik-pemilik tanah yang letaknya berbatasan dan orang-orang yang hadir sebagai saksi untuk menambah kepastian. Kemudian surat akte diserahkan kepada pembeli gadai. Surat akte ini pembeli gadai dapat membuktikan sah atau tidaknya (menurut hukum), hubungannya dengan tanah terhadap siapa saja, terutama terhadap orang-orang dari luar masyarakatnya. Ia dapat membuktikan bahwa dia mempunyai hak sementara atas tanah, dan juga berhak untuk memperoleh perlindungan hukum karena perjanjiannya telah dibuat “terang” dan dilakukan secara terang-terangan. Maka surat akte itu disebut juga “surat keterangan”, sebagai surat bukti.<sup>15</sup>

Tanah merupakan salah satu modal dalam mengatur kebijaksanaan pemerintah yang mantap untuk dimanfaatkan bagi kemajuan ekonominya. Oleh karena itu setelah Indonesia merdeka pemerintah Indonesia mulai mengatur masalah pertanahan. Karena tujuan perjuangan Indonesia adalah untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila, maka hukum agraria nasional Indonesia harus bersih dari adanya pemerasan-pemerasan seperti halnya dengan gadai tanah, perjanjian bagi hasil yang tidak seimbang dalam pembagian hasilnya yang pada umumnya memberatkan penggarap.

Gadai Tanah dalam hukum adat di samping mempunyai unsur tolong-menolong, namun juga mengandung sifat pemerasan karena selama pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, tanahnya tetap dikuasai oleh pemegang gadai.

Perjanjian gadai tanah umumnya terjadi karena pemilik tanah membutuhkan uang tunai. Apabila ia tidak dapat mencukupi kebutuhannya dengan jalan meminjam uang maka pemilik tanah dapat mempergunakan tanahnya untuk mendapatkan uang dengan jalan membuat perjanjian tanah. Seringkali urutannya adalah seseorang, membutuhkan uang dan untuk mengembalikannya maka tanah pertaniannya dijadikan tanggungan, artinya ia berjanji dalam tempo yang sepantasnya uang itu belum dikembalikan maka pemilik tanah melunasi hutangnya dengan jalan membuat perjanjian jual atau menggadaikan dengan tanah sebagai objeknya.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

Seiring berkembangnya zaman, tanah yang adalah jenis harta yang mempunyai nilai juga mengalami perkembangan. Tanah saat ini juga dijadikan jaminan untuk pelunasan uang dengan perjanjian yang bukan hanya dilakukan oleh antar masyarakat namun juga bisa dilakukan di beberapa industri jasa keuangan. Bank adalah pihak yang telah menyediakan layanan untuk menjadikan tanah sebagai pelunasan utang dengan menggunakan dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan) Pokok-Pokok Agraria menjanjikan akan adanya undang-undang tentang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996, lahirlah UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Industri jasa keuangan lainnya yang telah memberikan layanan untuk menggadai tanah yaitu pegadaian. Pegadaian adalah kegiatan menjaminkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara nasabah dan lembaga gadai. Perusahaan yang menjalankan usaha gadainya disebut perusahaan pegadaian dan secara resmi satu-satunya usaha gadai di Indonesia hanya dilakukan oleh Perum Pegadaian. Tujuan utama pegadaian adalah untuk mengatasi masyarakat yang sedang membutuhkan uang tidak jatuh ke tangan para pelepas uang atau tukang ijon atau tukang tentenir yang bunganya relatif tinggi.<sup>16</sup>

Pegadaian yang dulu tidak melakukan membuka layanan untuk menggadai tanah sekarang telah memberikan layanan gadai tanah dengan menggunakan dasar hukum dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yaitu Undang-Undang Nomor 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian. PT Pegadaian (Persero) selama ini hanya menerima agunan gadai harta bergerak, namun sejak menjelang akhir tahun 2018 lalu, Pegadaian menerima gadai sertifikat tanah dan bangunan. Produk baru gadai sertifikat tanah dan bangunan ini membuat Pegadaian makin leluasa mengembangkan usaha sampai ke daerah-daerah seperti petani bisa menggadaikan sertifikat sawahnya.<sup>17</sup>

Peraturan OJK Nomor 31/POJK.05/2016 Pasal 1 menjelaskan bahwa Usaha Pergadaian adalah segala usaha menyangkut pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak, jasa titipan, jasa taksiran, dan/atau jasa

---

<sup>16</sup> Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017) hlm. 05.

<sup>17</sup> *Kini Pegadaian Sudah Bisa Terima Gadai Sertifikat Tanah dan Bangunan*, diunduh pada 01 Agustus 2019, <https://www.wartaekonomi.co.id/read219583/kini-pegadaian-sudah-bisa-terima-gadai-sertifikat-tanah-dan-bangunan.html>.

lainnya, termasuk yang diselenggarakan berdasarkan prinsip syariah. Namun jika dilihat dari Peraturan OJK Nomor 31/POJK.05/2016 Pasal 1 tersebut hanya menjelaskan tentang gadai untuk benda bergerak dan tidak menjelaskan tentang benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah. Sehingga sampai sekarang ini dasar hukum dari kegiatan menggadai tanah oleh pihak pegadaian belum jelas.

Hasil dari wawancara yang dilakukan pada tanggal 01 Agustus 2019 hari Kamis dengan narasumber dari pihak Pegadaian Plaza di Jl. Soetomo No. 199 Wenang Pinaesan, Mahakeret Timur, Kota Manado yaitu Bapak Sabil yang bekerja sebagai karyawan di Pegadaian tersebut, menjelaskan bahwa di Pegadaian dulunya tidak memberikan layanan untuk menggadai tanah hal tersebut terkendala dengan masalah aturan karena dari sisi konvensional Pegadaian belum bisa menjalankan atau memberikan layanan gadai tanah. Namun berdasarkan permintaan dari kebutuhan nasabah atau masyarakat sendiri maka Pegadaian melakukan negosiasi dengan Dewan Syariah sekaligus pihak petunjuk jalan bagi Pegadaian sehingga sekarang ini Pegadaian bisa menjalankan atau memberikan layanan untuk menggadai tanah dengan berdasarkan hukum yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016.

#### **D. Penutup**

##### **1. Kesimpulan**

- a. Kedudukan perjanjian gadai tanah dalam Hukum di Indonesia yaitu sebagai transaksi tanah dengan perjanjian yang sah yang tujuannya adalah untuk tujuan sosial yaitu menolong orang yang membutuhkan uang dengan objek untuk dijaminan yaitu tanah.
- b. Perjanjian gadai tanah di Indonesia selalu mengalami perkembangan sampai saat ini. Gadai tanah yang dulunya hanya berdasarkan hukum adat kemudian disempurnakan dengan lahirnya atau dibuatnya Undang-Undang Pokok Agraria. Saat ini kegiatan menggadai tanah atau menjaminkan tanah sebagai alat pelunasan utang juga tidak hanya dilakukan antar masyarakat tetapi bisa dilakukan di beberapa industri jasa keuangan yaitu Bank dan Pegadaian. Namun disisi lain pegadaian masih belum mempunyai dasar hukum yang jelas yang mengatur tentang kegiatan menggadai benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah.

##### **2. Saran**

- a. Gadai tanah di masyarakat masih belum tahu atau kurang memahami tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Untuk itu diharapkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan sosialisasi tentang Undang-Undang Pokok Agraria khususnya dalam hal menggadai tanah agar

masayrakat bisa tau atau lebih paham tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

- b. Untuk industri jasa keuangan yang memberikan layanan menggadai tanah yaitu pegadaian sebaiknya membuat atau mempunyai dasar hukum yang jelas mengenai ketentuan gadai benda tidak bergerak dalam hal ini adalah gadai tanah.

#### **E. Daftar Pustaka**

Siti Hapsah Isfardiyana, *Hukum Adat* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018).

Fifik Wiryani, *Hukum Agraria* (Malang: Setara Press Kelompok Itrans Publishing, 2018).

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2018).

Riky Rustam, *Hukum Jaminan* (Yogyakarta: UII Press, 2017).

Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017).

*Kini Pegadaian Sudah Bisa Terima Gadai Sertifikat Tanah dan Bangunan*, diunduh pada 01 Agustus 2019, <https://www.wartaekonomi.co.id/read219583/kini-pegadaian-sudah-bisa-terima-gadai-sertifikat-tanah-dan-bangunan.html>.