



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI GADAI TANAH DAN
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG ATAS KASUS GADAI
TANAH DALAM PERSPEKTIF
HUKUM JAMINAN KEPERDATAAN**

TESIS

LUDWIG P.I. KRIEKHOFF

0906497802

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Ludwig P.I. Kriekhoff

NPM : 0906497802

Tanda Tangan :



Tanggal : 07 Juli 2011

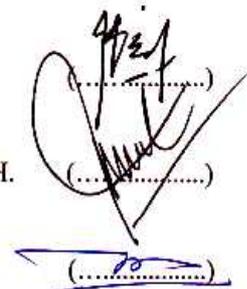
HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Ludwig P.I. Kriekhoff
NPM : 0906497802
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Mengenai Gadai Tanah dan
Putusan Mahkamah Agung Atas Kasus Gadai Tanah
Dalam Perspektif Hukum Jaminan Keperdataan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. :

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H.
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.
Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H.



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

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 07 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera,

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas berkat anugrah dan kemurahan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, tesis ini tidak dapat saya selesaikan dengan baik. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kaih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H, M.H, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan FH-UI dan penasihat akademis penulis.
3. Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. sebagai dosen penguji.
4. Ibunda Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.
5. Lydia, Marcel dan Daniel sebagai istri dan anak-anak yang selalu memberikan pengertian atas kesibukan penulis dalam mengikuti perkuliahan di Notariat.
6. Teman-teman program studi Magister Kenotariatan angkatan 2009.
7. Staf Kesekretariatan Program Magister Kenotariatan.
8. Pihak-pihak lain yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata saya berharap Tuhan Yang Maha Kuasa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi para pihak yang membacanya dan bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 07 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ludwig P.I. Kriekhoff
NPM : 0906497802
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Tinjauan Yuridis Mengenai Gadai Tanah dan
Putusan Mahkamah Agung Atas Kasus Gadai Tanah
Dalam Perspektif Hukum Jaminan Keperdataan**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 07 Juli 2011

Yang menyatakan



(Ludwig P.I. Kriekhoff)

ABSTRAK

Nama : Ludwig P.I. Kriekhoff
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tinjauan Yuridis Mengenai Gadai Tanah dan Putusan Mahkamah Agung Atas Kasus Gadai Tanah Dalam Perspektif Hukum Jaminan Keperdataan

Tesis ini membahas mengenai tinjauan yuridis mengenai Gadai Tanah dan putusan Mahkamah Agung atas kasus Gadai Tanah dalam perspektif hukum jaminan keperdataan. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan desain deskriptif analitis. Walaupun Gadai Tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berdiri sendiri, tetapi dalam Perspektif Hukum Jaminan Keperdataan, khususnya Gadai secara Perdata maka Gadai Tanah mengandung beberapa ketentuan-ketentuan yang mengatur Gadai secara Perdata karena dasarnya merupakan hubungan hukum yang sama dengan Gadai secara Perdata. Bahwa putusan Mahkamah Agung mengenai kasus gadai tanah umumnya berdasarkan hukum acara di pengadilan dan PERPU No. 56 Tahun 1960, bukan berdasarkan hukum jaminan keperdataan.

Kata kunci :
Gadai Tanah, Gadai, Hukum Jaminan

ABSTRACT

Name : Ludwig P.I. Kriekhoff
Study Program : Notary Master Degree
Title : A Judicial Review On Land Pledge and The Supreme Court Decisions of Land Pledge Cases In Civil Collateral Law Perspective

The focus of this study discusses about judicial review on land pledge and The Supreme Court decisions of land pledge cases in civil collateral law perspective. This research is qualitative research with descriptive analytic design. Land Pledge is a separated legal act, however from civil collateral law perspective in connection with civil pledge, there are several provisions related to land pledge are similiar to civil pledge since it has equal legal relation. Whereas The Supreme Court decisions concerning land pledge cases are generally based on court practice law and Government Regulations, not based on civil collateral law.

Keywords :
Land Pledge, Civil Pledge, Collateral Law

DAFTAR ISI

| | |
|--|------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH | v |
| ABSTRAK | vi |
| DAFTAR ISI | vii |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Pokok Permasalahan | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Metodologi Penelitian | 5 |
| 1.5 Definisi Operasional | 6 |
| 1.6 Sistematika Penulisan | 7 |
| BAB 2 TEORI HUKUM JAMINAN, HUKUM GADAI MENURUT KUH PERDATA, HUKUM GADAI TANAH, ANALISA GADAI TANAH DALAM PERPEKTIF HUKUM JAMINAN KEPERDATAAN DAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TENTANG GADAI TANAH | 9 |
| 2.1 Jaminan | 9 |
| 2.1.1 Istilah dan Pengertian Jaminan | 9 |
| 2.1.2 Persyaratan dan Kegunaan Jaminan | 10 |
| 2.1.3 Hak Jaminan Yang Bersifat Umum dan Khusus | 11 |
| 2.1.4 Jaminan Bersifat Kebendaan dan Bersifat Perorangan | 12 |
| 2.1.5 Obyek Jaminan | 14 |
| 2.1.6 Perjanjian Jaminan | 15 |
| 2.1.7 Jenis Jenis Jaminan | 15 |

| | |
|---|----|
| 2.2 Gadai | 17 |
| 2.2.1 Istilah Dan Pengertian Gadai | 17 |
| 2.2.2 Sifat Dan Ciri Ciri Hak Gadai | 20 |
| 2.2.3 Objek Hukum Hak Gadai | 21 |
| 2.2.4 Subjek Hak Gadai | 24 |
| 2.2.5 Terjadinya Hak Gadai | 26 |
| 2.2.6 Prosedur Dan Persyaratan Pemberian Pinjaman Gadai | 30 |
| 2.2.7 Larangan Untuk Menjanjikan Klausul Milik Beding Dalam Perjanjian Gadai | 32 |
| 2.2.8 Hak Dan Kewajiban Pemberi Gadai | 33 |
| 2.2.9 Hak Dan Kewajiban Pemegang Gadai | 34 |
| 2.2.10 Hapusnya Hak Gadai | 41 |
| 2.3 Gadai Tanah | 44 |
| 2.3.1 Pengertian Gadai Tanah | 44 |
| 2.3.2 Pengertian Gadai Tanah Dalam Adat | 48 |
| 2.4 Kasus Gadai Tanah | 49 |
| 2.5 Gadai Tanah Dalam Perspektif Hukum Jaminan Keperdataan | 54 |
| 2.6 Analisa Kasus Tanah | 62 |
| BAB 3. PENUTUP | 64 |
| 3.1 Kesimpulan | 64 |
| 3.2 Saran | 65 |
| DAFTAR PUSTAKA | 66 |
| LAMPIRAN | |

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia memiliki keanekaragaman budaya yang merupakan potensi berharga untuk membangun konsepsi hukum yang berkembang mengikuti masyarakat dan menjadikan sarana untuk mengubah masyarakat dengan menfungsikan hukum sebagai pengatur masyarakat.

Hukum meliputi semua aspek kehidupan manusia sehingga dalam penerapannya, hukum digolongkan ke dalam bidang-bidang tertentu dengan disesuaikan pada tugas dan fungsinya. Salah satu bidang yang erat dalam kehidupan dan tingkah laku manusia dengan lingkungan di sekitarnya adalah bidang hukum perdata.

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan ekonomi dan untuk meningkatkan taraf kehidupan.

Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam untuk membiayai kebutuhan yang terkait dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini. Selanjutnya dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa pada umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan

jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi jaminan. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.¹

Salah satu contoh dalam kehidupan masyarakat kita adalah untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga. Tetapi terkadang adalah tidak mudah memenuhi kebutuhan tersebut, sehingga untuk masyarakat yang tinggal di pedesaan untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka dilakukan upaya dengan meminjam uang dengan menggadaikan tanah yang dimiliki kepada orang lain sebagai kompensasi atas uang yang di terima. Pelaksanaan gadai tanah tersebut biasanya dilakukan dengan mengikuti kebiasaan yang berlaku di masyarakat atau mengikuti hukum adat yang berlaku.

Di dalam Hukum Perdata kita mengenal hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan dan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan. Hak Kebendaan yang bersifat memberi jaminan itu senantiasa tertuju terhadap bendanya orang lain, mungkin terhadap benda bergerak atau benda tak bergerak . Jika benda jaminan itu tertuju pada benda tak bergerak maka hak kebendaan berupa Hak Tanggungan, sedang jika benda jaminan itu tertuju pada benda bergerak maka hak kebendaan tersebut berupa gadai.

Istilah gadai berasal dari bahasa Belanda yaitu *pand*. Salah satunya turunannya adalah *pandrecht* atau hak gadai yang menurut Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada dasarnya adalah suatu hak kebendaan atas suatu benda bergerak kepunyaan orang lain, yang melalui perjanjian diserahkan penguasaannya kepada kreditor untuk dapat diambil pelunasan atas suatu utang dari hasil penjualan benda tersebut secara didahulukan dari kreditor-kreditor perjanjian lainnya.

Berbeda dengan sistem hukum keperdataan KUH Perdata, hukum adat memandang gadai (tanah) sebagai hak yang bersifat memberikan kenikmatan yang

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007) , hal. 2.

terjadinya bukan karena adanya perjanjian pinjam-meminjam yang dan perbuatan hukum lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Pemegang gadai tanah berhak untuk memungut hasil yang ditimbulkan oleh dan dari tanah gadai tersebut. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang merupakan bunga dari utang tersebut. Penebusan tanah itu tergantung pada kemauan dan kemampuan yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, berpuluh tahun, bahkan ada pula yang dilanjutkan oleh ahli waris penggadai dan pemegang gadai, karena penggadai tidak mampu untuk menebus tanahnya kembali. Apabila dalam waktu yang ditentukan, pemberi gadai tidak bisa menebusnya, maka dengan sendirinya tanah yang di gadaikannya menjadi milik pemegang gadai. Pada beberapa daerah di kenal juga gadai di mana hasil tanahnya tidak hanya merupakan bunga, tetapi merupakan pula angsuran. Gadai demikian itu disebut “jual gangsur”. Berlainan dengan gadai tanah biasa, maka dalam jual gangsur setelah lampau beberapa waktu tanahnya kembali kepada penggadai tanpa uang tebusan.²

Subekti menyebutkan gadai tanah menurut hukum adat adalah dalam pikiran orang Indonesia suatu transaksi yang berdiri sendiri, berlainan dengan hipotik menurut KUH Perdata yang adalah perjanjian “accessoir” untuk menjamin terlaksananya atau di penuhiya suatu perjanjian lain yang dinamakan perjanjian pokok. Juga dalam pikiran orang tani Indonesia gadai adalah suatu transaksi tanah dan bukannya suatu perjanjian pinjam uang dengan jaminan. Ciri terpenting dari gadai tersebut adalah “hak menebus tidak mungkin kedaluwarsa, si penerima gadai selalu berhak untuk mengulang-gadaikan tanhnya sebagai imbalan bahwa ia tidak boleh menuntut supaya tanah itu di tebus dan barang yang di gadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi miliknya si penerima gadai apabila tidak di tebus. Meskipun itu diperjanjikan, tetapi selalu di perlukan suatu transaksi lagi”.³

Gadai tanah dalam masyarakat adalah suatu hal yang sudah sejak lama berlangsung hingga sekartang dan dalam pelaksanaannya dapat terjadi sengketa yang

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 107.

³ Subekti, *Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hal 57.

penyelesaiannya harus di selesaikan melalui pengadilan bahkan sampai dengan tingkat Mahkamah Agung.

Semula kewenangan mengadili perkara gadai tanah adalah Pengadilan Landreform berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1964 Tentang Pengadilan Landreform, yang bertugas mengadili perkara-perkara yang timbul dalam pelaksanaan peraturan-peraturan landreform. Tetapi dengan berlakunya Undang-Undang No. 7 Tahun 1970 Tentang Penghapusan Pengadilan Landreform yang berlaku mulai 31 Juli 1970 yang menghapuskan Pengadilan Landreform, perkara-perkara gadai tanah semuanya di periksa dan diputus oleh pengadilan-pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.⁴ Berdasarkan Kumpulan Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 1962 – 2009 terdapat 10 (sepuluh) perkara mengenai gadai tanah di putus oleh Mahkamah Agung yang menjadi yurisprudensi⁵

1.2 Pokok Permasalahan

Dalam tesis ini, ada dua permasalahan hukum yang dijadikan pokok bahasan yang pada dasarnya terkait erat dengan Tinjauan Yuridis terhadap pelaksanaan Gadai Tanah dalam Perspektif Hukum Jaminan Keperdataan. Adapun yang menjadi pokok masalah adalah berikut ini.

1. Bagaimanakah pelaksanaan Gadai Tanah di tinjau dari Hukum Jaminan Keperdataan, khususnya Gadai secara Perdata ?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa Gadai Tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai Hukum Jaminan Keperdataan ?

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005), hal. 395

⁵ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Buku Ketujuh Pedoman Indeks (Jakarta : Pilar Yuris Ultima, 2009)

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun penulisan tesis ini mempunyai tujuan sebagai berikut, yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Gadai Tanah di tinjau dari Hukum Jaminan Kerperdataan, khususnya Gadai secara Perdata.
2. Untuk mengetahui putusan Mahkamah Agung mengenai penyelesaian sengketa Gadai Tanah.

1.4 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan untuk menyusun penelitian ini adalah studi kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang mengaitkan hukum sebagai upaya untuk menjadi landasan dan pedoman dalam pelaksanaan berbagai bidang kehidupan masyarakat yang dapat mengatur ketertiban dan keadilan, khususnya dalam hal ini adalah hukum yang berkenaan dengan hukum jaminan dan hukum gadai.

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi dokumen dengan menelaah bahan-bahan kepustakaan (data sekunder).⁶

1. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan dalam penelitian ini meliputi :

- a. Sumber primer, yaitu bahan-bahan pustaka yang mempunyai kekuatan mengikat masyarakat yaitu Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai Hukum Jaminan dan Gadai, khususnya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Mahkamah Agung (Yurisprudensi) mengenai kasus Gadai Tanah.
- b. Sumber sekunder, yaitu bahan pustaka yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya.

⁶ Sri Mamudji, *Et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 28-31.

Misalnya, buku, artikel ilmiah, makalah-makalah hasil seminar, jurnal hukum, artikel dari majalah, harian dan internet yang dapat menunjang dan memberikan informasi mengenai bahan hukum primer dan atau berkaitan dengan topik dan masalah yang diteliti.

- c. Sumber tertier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer dan atau sumber sekunder. Misalnya, bibliografi, buku pegangan atau buku pedoman, indeks, kamus hukum, dan sebagainya.

2. Tipologi Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti dan untuk membantu kegiatan pengumpulan dan analisa data, penelitian ini menggunakan perpaduan dari tipe penelitian diagnostik dan evaluatif yang bersifat deskriptif analitis.

3. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan data dan analisis data penelitian bertitik tolak dari perumusan masalah yang akan diteliti. Hasil analisis dan atau interpretasi hasil penelitian merupakan jawaban permasalahan yang diteliti.⁷ Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis salah satunya adalah menilai taraf sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan penjelasan kualitatif.

1.5 DEFINISI OPERASIONAL

Dalam penulisan ini, perlu kiranya disusun sebuah kerangka konsep yang bertujuan merumuskan definisi operasional yang penulis gunakan untuk menyamakan persepsi terhadap obyek dan bahan penulisan.

1. Jaminan adalah

Suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang di serahkan debitor kepada kreditor sebagai akibat dari suatu

⁷ *Ibid.*, hlm. 61.

hubungan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu di serahkan kepada kreditor dimaksud sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitur sampai debitur melunasi pinjaman tersebut. Apabila debitur wan prestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.⁸

2. Gadai adalah

Suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepada seorang berhutang atau orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada di berhutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara di dahulukan daripada orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.⁹

3. Gadai Tanah ialah

Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut di kuasai oleh “pemegang gadai”. Selama itu hak tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai . Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut “penebusan”, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan, Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.¹⁰

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

BAB 1 Bab ini merupakan bagian pendahuluan yang akan menguraikan mengenai latar belakang dan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini.

⁸ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 69.

⁹ Indonesia., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1150.

¹⁰Boedi Harsono.,*op.cit.*, hal.191.

Pada bab ini juga akan menjelaskan serta menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

- BAB 2 Pada bab ini penulis akan membahas mengenai Teori Hukum Jaminan Keperdataan, Hukum Gadai menurut KUH Perdata, Hukum Gadai Tanah. Pada bab ini penulis juga akan menganalisa Gadai Tanah dalam perspektif Hukum Jaminan Keperdataan dan menganalisa Putusan Mahkamah Agung Tentang Gadai Tanah.
- BAB 3 Bab ini merupakan bagian dari simpulan dan saran penulisan tesis



BAB 2
TEORI HUKUM JAMINAN , HUKUM GADAI MENURUT KUH PERDATA,
HUKUM GADAI TANAH, ANALISA GADAI TANAH DALAM
PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN KEPRDATAAN
DAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TENTANG GADAI TANAH

2.1 JAMINAN

2.1.1 Istilah dan Pengertian Jaminan

Pentingnya lembaga jaminan adalah merupakan akibat perkembangan ekonomi dan perdagangan akan di ikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut. Kegiatan-kegiatan demikian di lakukan oleh masyarakat pada umumnya karena merupakan kebutuhan yang pada akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian di pemberi modal.¹¹

Frieda Husni Hasbullah menyebutkan rumusan yang tegas tentang jaminan dalam kitab undang-undang tidak ditemukan. Dalam berbagai literatur di gunakan istilah “zekerheid” untuk jaminan dan “zekerheidsrecht” untuk hukum jaminan atau hak jaminan tergantung pada bunyi atau maksud kalimat yang bersangkutan; sebab *recht* dalam bahasa Belanda dapat berarti hukum, hak atau keadilan, sedangkan hukum menurut bahasa Inggris adalah *law* dan hak berarti *right*. Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan.*, (Yogyakarta : Liberty, 2003)., hal. 2.

pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang mensyaratkan bahwa tanpa di perjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya.¹²

Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dari tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta mengartikan yang dinamakan “jaminan” adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat di nilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.¹³ Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang di berikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.¹⁴

2.1.2 Persyaratan dan Kegunaan Jaminan

Untuk menanggung atau menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu, pihak debitur umumnya diwajibkan untuk menyediakan jaminan berupa agunan kebendaan tertentu yang dapat di nilai dengan uang, berkualitas tinggi dan mudah di cairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya.¹⁵

Dalam hal ini yang di jaminkan adalah pemenuhan suatu kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Realisasi penjaminan ini juga selalu berupa menguangkan benda-benda jaminan dan mengambil dari hasil penguangan benda jaminan itu apa yang menjadi hak pihak yang mengutangkan (kreditur). Oleh karena itu, barang yang dapat di jadikan jaminan haruslah suatu benda atau suatu hak yang dapat dinilai ke dalam uang. Untuk menguangkan benda jaminan perlu bahwa benda itu di alihkan kepada pihak lain. Oleh karena

¹² Frieda Husni Hasbullah (a), *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. (Jakarta : Indhill.Co, 2009), hal. 6.

¹³ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hal 69.

¹⁴ Mariam Darus Barulzaman, “Permasalahan Hukum Hak Jaminan”, *Hukum Bisnis* (Volume 11, 2000), hal 12

¹⁵ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal. 70

itu, juga barang yang dapat di jadikan jaminan haruslah benda atau hak yang boleh di alihkan kepada orang lain.¹⁶

2.1.3 Hak Jaminan Yang Bersifat Umum dan Khusus

Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata menyatakan :

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu di bagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpitang itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dapat di ketahui pembedaan lembaga jaminan yan berdasarkan sifatnya, yaitu :¹⁷

1. Hak Jaminan Yang Bersifat Umum

Jaminan yang bersifat umum di tujukan kepada seluruh kreditur dan mengenai segala kebendaan debitur. Setiap kreditur mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang di punyai debitur.

Hak jaminan yang bersifat umum ini semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur lain (kreditur konkuren), tidak ada kreditur yang diutamakan atau di istimewaakan dari kreditur lain.

Hak Jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau ditimbulkan karena undang-undang, sehingga hak jaminan yang bersifat umum tidak perlu di perjanjikan sebelumnya.

Di tinjau dari sudut haknya maka para kreditur konkuren ini mempunyai hak yang bersifat perseorangan, yaitu hak yang hanya dapat di pertahankan terhadap orang tertentu saja.

¹⁶ Subekti., *op.cit.*, hal. 24

¹⁷ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 73-76

2. Hak Jaminan Yang Bersifat Khusus

Hak Jaminan Yang Bersifat Khusus ini terkait dengan kreditur preferen yaitu kreditur yang harus di dahulukan dalam pembayaran di antara kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi.

Pasal 1133 dan 1134 KUH Perdata menyatakan :

Hal untuk didahulukan di antara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang di berikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, snemata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh undang-undang di tentukan sebaliknya.

Hak Jaminan yang bersifat khusus terjadi, karena :

- i. Diberikan atau di tentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang di istimewaikan.
- ii. Di perjanjikan antara debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas benda tertentu yang di serahkan debitur.

Dengan demikian kedudukan kreditur terhadap pelunasan piutangnya tergantung dan di tentukan oleh hak jaminan yang di pegangnya. Kreditur yang memegang hak jaminan yang bersifat khusus akan jauh lebih baik kedudukannya di bandingkan dengan kreditur yang memegang hak jaminan yang bersifat umum. Kreditur yang mempunyai hak jaminan yang bersifat khusus adalah kreditur yang piutangnya di tentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang di istimewaikan dan piutang yang diikat dengan kebendaan tertentu atau di jamin oleh seseorang.

2.1.4 Jaminan Bersifat Kebendaan dan Bersifat Perorangan.

Secara umum jaminan dapat di bedakan menjadi Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan.

a. Jaminan Perorangan

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin di penuhiya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.¹⁸

Dalam jaminan perorangan itu (*borgtocht*) selalu di maksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban pihak debitur, yang di jamin pemenuhannya seluruhnya atau sampai suatu bagian tertentu, harta debitur dapat di sita dan dilelang menurut ketentuan-ketentuan perihal pelaksanaan atau eksekusi putusan pengadilan.¹⁹

Sebagaimana halnya perjanjian-perjanjian lainnya, maka perjanjian perorangan ini juga bersifat *accessoir*, dalam arti bahwa perjanjian penanggungan pokoknya berupa perjanjian utang-piutang.

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh di perpiutang (kreditur) terhadap debiturnya atau antara di perpiutang dengan seorang pihak ketiga guna memenuhi kewajiban-kewajiban dari si berutang (debitur).²⁰

Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat di jaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan hanya dapat di bebaskan dengan Hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 meter-kubik ke atas dan pesawat terbang serta helikopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan hak tanggungan.²¹

¹⁸ Subekti, *op. cit.*, hal. 15

¹⁹ Abdul R. Saliman, et al, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori Dan Contoh Kasus*, (Jakarta : Kencana, 2007), hal. 22.

²⁰ *Ibid.*, hal. 23

²¹ Frieda Husni Hasbullah (a) , *op.cit.*, hal. 18

Jika debitur melakukan wan prestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak di dahulukan (preferen) dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Dengan demikian kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dari jaminan perorangan, yaitu :

- (1) merupakan hak mutlak atas suatu benda.
- (2) kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur.
- (3) dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- (4) selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada.
- (5) hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian.
- (6) dapat di peralihkan.
- (7) bersifat perjanjian tambahan (accessoir)²²

2.1.5 Obyek Jaminan

Hukum Jaminan dengan objek benda, dapat di bedakan menjadi :

a. Hukum Jaminan dengan objek benda tetap.

Objek benda tetap atau tidak bergerak berdasarkan hukum kebendaan perdata di bagi dalam tiga golongan yaitu : (i) benda tidak bergerak karena sifatnya (pasal 506 KUH Perdata), (ii) benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (pasal 507 KUH Perdata) dan (iii) benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang (pasal 508 KUH Perdata).²³

b. Hukum Jaminan dengan objek benda bergerak.

Objek benda bergerak berdasarkan hukum kebendaan perdata di bagi dalam dua golongan, yaitu : (i) benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dipindahkan (pasal 509 KUH

²² *Ibid.*, hal. 18-19

²³ Frieda Husni Hasbullah (b), *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan.* (Jakarta : Indhill.Co, 2005), hal 43-44

Perdata) dan (ii) benda bergerak karena ketentuan undang-undang (pasal 511 KUH Perdata).²⁴

2.1.6 Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam-meminjam atau hutang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut di maksud agar keamanan kreditur lebih terjamin dan bentuknya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.²⁵

2.1.7 Jenis-Jenis Jaminan

Jenis lembaga Jaminan lainnya, selain Gadai yang di bahas dalam Tesis ini adalah :

a. Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkait dengan Tanah, yang di maksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁶

Dari pengertian di atas, menunjukkan bahwa pada prinsipnya hak tanggungan adalah hak yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah. Benda-

²⁴ *Ibid.*, hal. 44-45

²⁵ Frieda Husni Hasbullah (a), *op. cit.*, hal 7.

²⁶ Abdul R. Saliman, et al., *op. cit.*, hal 24

benda lain tersebut berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya (seperti lukisan) yang melekat secara tetap pada bangunan.²⁷

b. Fidusia

Istilah fidusia sudah istilah yang telah lama di kenal dalam hukum jaminan kita. Menurut Subekti perkataan fidusia berarti “secara kepercayaan” ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara bertimbal balik oleh salah satu pihak kepada pihak yang lain, bahwa apa yang keluar di tampilkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya ke dalam hanya merupakan suatu jaminan saja untuk suatu utang.²⁸

Sedangkan yang di maksud dengan jaminan fidusia menurut undang-undang Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak khususnya bangunan yang tidak di bebani hak tanggungan sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.²⁹

c. Hipotik

Salah satu hak kebendaan sebagai jaminan pelunasan hutang adalah Hipotik. Hipotik di atur dalam Buku II KUH Perdata Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Hipotik atas tanah dan segala benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak berlaku lagi. Namun di luar itu berdasarkan Undang-

²⁷ *ibid.*, hal. 24

²⁸ *ibid.*, hal. 42

²⁹ *ibid.*, hal 43

Undang No. 15 Tahun 1992 Tentang Penerbangan, Hipotik masih berlaku dan dapat dijaminan atas Kapal Terbang dan Helikopter. Demikian juga berdasarkan Pasal 314 ayat (3) KUH Dagang dan Undang-Undang No. 21 Tahun 1992 Tentang Pelayaran, Kapal Laut dengan bobot 20 meter-kubik ke atas dapat dijadikan jaminan Hipotik.³⁰

2.2 GADAI

2.2.1 Istilah dan Pengertian Gadai

Istilah lembaga hak jaminan “gadai” ini merupakan terjemahan kata *pand* atau *vuistpand* (bahasa Belanda), *pledge* atau *pawn* (bahasa Inggris), *pfand* atau *faustpfand* (bahasa Jerman). Dalam hukum adat istilah gadai ini disebut dengan *cekelan*.³¹

Gadai, yang pengertian dan persyaratannya sebagai *pand* merupakan lembaga hak jaminan kebendaan bagi kebendaan bergerak yang diatur di dalam KUH Perdata. Perumusan gadai diberikan dalam Pasal 1150 KUH Perdata yang bunyinya sebagai berikut :

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Dari perumusan Pasal 1150 KUH Perdata di atas dapat disimpulkan bahwa gadai merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas kebendaan bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain atas nama debitur untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang memberikan hak didahulukan kepada pemegang hak gadai atau atas kreditur lainnya, setelah terlebih dahulu

³⁰ Frieda Husni Hasbullah (a)., *op.cit.*, hal 93

³¹ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hal 104

menyisihkan biaya untuk lelang dan biaya menyelamatkan barang-barang dan yang diambil dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan.³²

Sebagai hak kebendaan, hak gadai selalu mengikuti objek atau barang-barang yang digadaikan dalam tangan siapa pun berada. Pemegang gadai mempunyai hak untuk menuntut kembali barang-barang yang digadaikan yang telah hilang atau dicuri orang dari tangannya dari tangan siapa pun barang-barang yang digadaikan itu diketemukannya dalam jangka waktu selama 3 (tiga) tahun. hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (3) KUH Perdata, menyatakan :

Apabila, namun itu barang tersebut hilang dari tangan penerima gadai ini atau dicuri daripadanya, maka berhaklah ia menuntutnya kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1977 ayat (2), sedangkan apabila orang gadai didapatnya kembali, hak gadai dianggap tidak pernah hilang.

Pasal 1152 ayat (3) KUH Perdata ini mencerminkan adanya sifat *droit de suite*, karena hak gadai terus mengikuti bendanya yang berada di tangan siapa pun. Demikian juga di dalamnya terkandung suatu hak menggugat karena penerima gadai berhak menuntut kembali barang yang hilang tersebut.³³

J. Satrio menyebutkan gadai diperjanjikan dengan maksud untuk memberikan jaminan atas suatu kewajiban prestasi tertentu, yang pada umumnya tidak selalu merupakan perjanjian utang piutang dan karenanya dikatakan, bahwa perjanjian gadai berpedoman kepada perjanjian pokoknya atau ia merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Pada prinsipnya benda atau barang gadai dapat dipakai untuk menjamin setiap kewajiban prestasi tertentu.³⁴

Arti perjanjian (jaminan) gadai terjadi bila sebelumnya telah ada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang

³² *ibid.*, hal 105

³³ Frieda Husni Hasbullah (a), *op. cit.*, hal. 27

³⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007), hal. .100

yang dijamin pelunasannya dengan kebendaan bergerak, baik kebendaan bergerak yang berwujud maupun kebendaan bergerak yang tidak berwujud. Tujuan gadai adalah untuk memberikan kepastian hukum yang kuat bagi kreditur-kreditur dengan menjamin pelunasan piutangnya dari kebendaan yang digadaikan, jika debitur wanprestasi.³⁵

Dalam rangka mengamankan piutang kreditur, maka secara khusus oleh debitur kepada kreditur diserahkan suatu kebendaan bergerak sebagai jaminan pelunasan utang debitur, yang menimbulkan hak bagi kreditur untuk menahan kebendaan bergerak yang digadaikan tersebut sampai dengan pelunasan untuk barang yang digadaikan berada di bawah penguasaan kreditur (pemegang gadai) atau atas kesepakatan bersama ditunjuk seorang pihak ketiga untuk mewakilinya. Penguasaan kebendaan gadai oleh pemegang gadai tersebut merupakan syarat utama bagi lahirnya gadai. Persyaratan ini selain ditentukan dalam Pasal 1150 KUH Perdata, dalam kata-kata “...yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, ...”. Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata menyatakan, sebagai berikut :

Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan si berpiutang atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Tak sah adalah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, atau pun yang kembali atas kemauan si berpiutang.

Untuk terjadinya hak gadai atau sahnya hak gadai maka dari ketentuan Pasal 1152 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata menyatakan penyerahan kebendaan yang digadaikan ke dalam penguasaan kreditur atau pihak ketiga yang ditunjuk bersama. Kalau kebendaan yang digadaikan tetap berada di tangan debitur (pemberi gadai) ataupun dikembalikan oleh kreditur atas kehendaknya, maka hak gadainya tidak sah demi hukum. Walaupun benda digadai berada dalam

³⁵ Rachmadi Usman, *op. cit.*, ha.1 106.

penguasaan kreditur, namun kreditur (pemegang gadai) tidak boleh menikmati atau memanfaatkan kebendaan yang digadaikan tersebut, karena fungsi dari benda yang digadaikan adalah sebagai jaminan pelunasan utang yang jika debiturnya wanprestasi dapat digunakan sebagai pelunasan utangnya.³⁶

Penyerahan barang-barang yang digadaikan kepada kreditur menurut J. Satrio dimaksudkan bukan merupakan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang mengakibatkan penerima gadai menjadi pemilik dan karenanya pemegang gadai dengan penyerahan tersebut tetap hanya berkedudukan sebagai pemegang saja, tidak akan pernah berdasarkan penyerahan seperti itu saja menjadi *bezitter* dalam arti *bezit* keperdataan. itulah sebabnya *bezit* disebut *pandbezit*.³⁷

2.2.2 Sifat Dan Ciri Ciri Hak Gadai

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1150 dan pasal-pasal lainnya dalam KUH Perdata, dapat disimpulkan sifat dan ciri-ciri yang melekat pada hak gadai itu, sebagai berikut³⁸:

- a. objek atau barang-barang yang gadai adalah kebendaan yang bergerak, baik kebendaan bergerak yang berwujud maupun kebendaan bergerak yang tidak berwujud (Pasal 1150, Pasal 1153 KUH Perdata)
- b. gadai merupakan hak kebendaan atas kebendaan atau barang-barang yang bergerak milik seseorang (Pasal 1152 ayat (3) *juncto* Pasal 528 KUH Perdata), karenanya walaupun barang-barang yang digadaikan tersebut beralih atau dialihkan kepada orang lain, barang-barang yang digadaikan tersebut tetap atau terus mengikuti kepada siapa pun objek barang-barang yang digadaikan itu berada (*droit de suite*). apabila barang-barang yang digadaikan hilang atau dicuri orang lain, maka kreditur pemegang gadai berhak untuk menuntut kembali;

³⁶ *Ibid.*, hal 106

³⁷ J. Satrio, *op. cit.*, hal 93

³⁸ Rachmadi Usman, *op. cit.*, hal. 108

- c. hak gadai memberikan kedudukan diutamakan (hak *preferensi* atau *droit de preference*) kepada kreditur pemegang hak gadai (Pasal 1133, Pasal 1150 KUH Perdata);
- d. kebendaan atau barang-barang yang dengan harus berada di bawah penguasaan kreditur pemegang hak gadai atau pihak ketiga untuk dan atas nama pemegang hak gadai (Pasal 1150, Pasal 152 KUH Perdata);
- e. gadai bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok atau pendahuluan tertentu, seperti perjanjian pinjam-meminjam uang, utang piutang, atau perjanjian kredit (Pasal 1150 KUH Perdata);
- f. gadai mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yaitu membebani secara utuh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan dan setiap bagian daripadanya, dengan ketentuan bahwa apabila telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin maka tidak berarti debitur terbebas atas sebagian kebendaan atau barang-barang digadaikan dari beban hak gadai, melainkan hak gadai itu tetap membebani seluruh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 1160 KUH Perdata).

2.2.3 Objek Hukum Hak Gadai

Pada dasarnya semua kebendaan bergerak dapat menjadi objek hukum hak gadai berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata juncto Pasal 1150 ayat (1), Pasal 1152 bis, Pasal 1153 dan Pasal 1158 ayat (1) KUH Perdata.

Ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata antara lain menyatakan:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang beriputang atas suatu barang bergerak,

Dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata antara lain dinyatakan:

Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa

Pasal 1152 bis KUH Perdata antara lain menyatakan:

Untuk meletakkan gadai atas surat-surat tunjuk

Kemudian ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata antara lain menyatakan:

Hak gadai atas benda-benda bergerak yang tidak berwujud, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa,

Terakhir Pasal 1158 ayat (1) KUH Perdata antara lain menyatakan:

Jaminan suatu piutang digadaikan,

Kebendaan bergerak di sini dapat kebendaan bergerak yang berwujud atau bertubuh dan kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh berupa piutang atau tagihan-tagihan dalam bentuk surat-surat berharga. Surat-surat berharga tersebut dapat dibedakan atas (tergantung kepada jenis klausulnya) : (i) surat berharga atas pengganti (*aan order, to order*); (ii) surat berharga atas pembawa (tunjuk) (*aan toonder, to bearer*) dan (iii) surat berharga atas nama (*op naam*).³⁹

Meletakkan gadai atas kebendaan yang bergerak pada umumnya dilakukan dengan cara membawa kebendaan yang hendak digadaikan tersebut dan selanjutnya menyerahkan kebendaan yang bergerak secara fisik kepada kreditur pemegang gadai untuk dijadikan sebagai jaminan utang. Sedangkan gadai atas kebendaan bergerak yang tidak berwujud pada dasarnya dilakukan dengan cara harus diberitahukan kepada orang yang berkewajiban melaksanakannya dan dia juga dapat menuntut supaya ada bukti yang tertulis dari pemberitahuan dan izinnya pemberi gadai. Gadai atas kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh dimungkinkan dinyatakan dalam ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata juncto Pasal 1152 ayat (2), Pasal 1152 bis dan Pasal 1153 KUH Perdata. Dari ketentuan di atas, kita dapat mengetahui bahwa kebendaan bergerak yang tidak berwujud berupa hak tagihan atau piutang, surat-surat berharga, dapat pula digadaikan sebagai jaminan utang.⁴⁰

Ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata menyatakan:

Hak gadai atas kebendaan bergerak yang tidak bertubuh, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal pengadaikannya, kepada orang terhadap siapa hak digadaikan itu

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*, hal 112

harus dilaksanakan. Oleh orang ini, tentang hal pemberitahuan tersebut serta tentang izinnnya si pemberi gadai dapat dimintanya suatu bukti tertulis.

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata di atas, gadai terhadap kebendaan bergerak yang berwujud berupa tagihan-tagihan atas nama diletakkan dengan pemberitahuan mengenai penggadaian tersebut, kepada orang yang berkewajiban membayar uang itu dan dia dapat menuntut supaya ada suatu bukti tertulis dari pemberitahuan dan izinnnya pemberi gadai.⁴¹

Adanya pemberitahuan menurut J. Satrio tersebut maka debitur pemberi gadai sudah dianggap “melepaskan hak tagihnya dari kekuasaannya” atau sama dengan barang gadai sudah “dikeluarkan dari kekuasaan pemberi gadai”. Dengan pemberitahuan tersebut debitur tidak boleh lagi membayar kepada kreditur. Debitur dapat menuntut agar kepadanya diberitahukan secara tertulis, yang tentu penting untuk pembuktian. Dalam praktiknya orang masih tetap memilih jalan yang paling aman, yaitu melalui eksplot juru sita.⁴²

Gadai atas surat-surat berharga yang digadaikan berupa piutang-piutang atas pembawa (tunjuk), seperti cek, sertifikat deposito, saham, obligasi, yang memungkinkan pembayaran uang kepada siapa saja yang memegangnya, maka pengadaianya dilakukan dengan cara membawa dan menyerahkan secara fisik surat-surat berharga yang akan digadaikan kepada kreditur pemegang gadai. Apabila debitur pemegang gadai wanprestasi maka kreditur pemegang gadai dapat menuntut pembayaran sejumlah uang sesuai dengan yang dinyatakan dalam surat-surat berharga atas pembawa tersebut dengan menyerahkan kembali kepada debitur yang bersangkutan.⁴³ Hal ini dapat disimpulkan dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata:

Hak gadai atas benda-benda barang dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan si berpiutang, atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak.

⁴¹ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 113

⁴² J. Satrio., *op.cit.*, hal 108

⁴³ Rach madi Usman., *op.cit.*, hal 114

Secara sederhana Sri Soedewi Masjchoen Sofwan⁴⁴ menyebutkan bahwa yang dapat digadaikan ialah semua benda bergerak, yaitu :

- a. Benda bergerak yang berwujud.
- b. Benda bergerak yang tak berwujud yang berupa berbagai hak untuk mendapatkan pembayaran uang yaitu yang berwujud surat-surat piutang kepada si pembawa, atas unjuk dan atas nama.

2.2.4 Subjek Hak Gadai

Ketentuan dalam Pasal 1150 KUH Perdata, antara lain menyatakan “*gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya*”, maka subjek hukum hak gadai, yaitu pihak yang ikut serta dalam membentuk perjanjian gadai, yaitu:⁴⁵

- a. pihak yang memberikan jaminan gadai, dinamakan pemberi gadai (*pandgever*)
- b. pihak yang menerima jaminan gadai, dinamakan penerima gadai (*pandnemer*)

Berhubung kebendaan jaminannya berada dalam tangan atau penguasaan kreditur atau pemberi pinjaman, penerima gadai dinamakan juga pemegang gadai. Namun atas kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur, barang-barang yang digadaikan berada atau diserahkan kepada pihak ketiga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata, maka pihak ketiga tersebut dinamakan pula sebagai pihak ketiga pemegang gadai.⁴⁶

Pasal 1156 ayat (2) KUH Perdata memberikan adanya kemungkinan barang yang digadaikan untuk jaminan utang tidak harus kebendaan bergerak miliknya, tetapi bisa juga kebendaan bergerak milik orang lain yang digadaikan. Dengan kata lain seseorang dapat saja menggadaikan kebendaan

⁴⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., *Hukum Perdata : Hukum Benda.*, (Yogyakarta : Liberty, 2000)., hal. 98.

⁴⁵ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 116

⁴⁶ *Ibid.*, hal 116

bergerak miliknya untuk menjamin utang orang lain atau seseorang dapat mempunyai utang dengan jaminan kebendaan bergerak milik orang lain. Maka bila yang memberikan jaminan adalah orang lain yang tidak menerima pinjaman yang bersangkutan dinamakan dengan pihak ketiga pemberi gadai.⁴⁷

Ketentuan dalam Pasal 1152 KUH Perdata yang antara lain menyatakan “*tidak berkuasanya pemberi gadai untuk bertindak bebas dengan barang gadainya, tidaklah dapat dipertanggungjawabkan kepada yang berpiutang yang telah menerima barang tersebut dalam gadai*”, maka pada dasarnya pemberi gadai itu haruslah orang yang mempunyai kewenangan atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap kebendaan bergerak yang akan digadaikan. Sebaliknya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (4) KUH Perdata tersebut, walaupun yang meletakkan gadai itu orang yang berwenang, namun hal tersebut tidak mengakibatkan perjanjian gadainya menjadi cacat secara hukum, karenanya dapat dibatalkan atau dituntut pembatalan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1131 KUH Perdata.⁴⁸

Ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata juga menentukan pengecualian terhadap prinsip orang yang berwenang menggadaikan barang gadai, dengan menyatakan bahwa penerima gadai tidaklah dapat dipertanggungjawabkan atas kebendaan gadai yang diterimanya dari pemberi gadai yang tidak berwenang menggadaikan barang gadai.

Perseorangan, persekutuan atau badan hukum dapat menjadi pihak pemberi gadai yang menyerahkan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan utang seseorang atau dirinya sendiri kepada penerima gadai. Demikian pula perseorangan, persekutuan atau badan hukum dapat menjadi pihak penerima gadai yang menerima penyerahan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan utang yang diberikan kepada pemberi gadai oleh penerima gadai. Di Indonesia, satu-satunya lembaga yang

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*, hal 117

memberikan pinjaman berdasarkan hukum gadai, yaitu lembaga pegadaian yang sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda. Awalnya lembaga semacam pegadaian ini berkembang di Italia yang kemudian berkembang di wilayah Eropa lainnya, misalnya Inggris dan Belanda. Sistem gadai tersebut memasuki Indonesia dibawa dan dikembangkan oleh orang Belanda (VOC).⁴⁹

Lembaga yang menyelenggarakan usaha pinjaman dengan sistem gadai ini pada waktu itu disebut *bank van leening*, yang mempunyai tugas memberikan pinjaman uang kepada masyarakat dengan jaminan model gadai. Usaha ini semula dilakukan oleh swasta dan setelah melalui proses waktu yang panjang, kemudian diambil alih dan dimonopoli oleh Pemerintah. Pegadaian Negeri pertama kali didirikan pada tanggal 1 April 1901 di Sukabumi, Jawa Barat melalui ordonansi yang diterbitkan dengan Staatsblad Tahun 1901 Nomor 131 dan selanjutnya tanggal tersebut dijadikan tanggal kelahiran institusi lembaga pegadaian di Indonesia.⁵⁰

Pegadaian sejak didirikan mempunyai tugas pokok sampai kini yang tidak berubah, yaitu menjembatani kebutuhan dana masyarakat (kecil) melalui pemberian kredit melalui hukum gadai dengan tujuannya agar masyarakat tidak terjerat dalam praktik riba, lintah darat, ijon dan pelepasan uang lainnya yang pada saat itu sangat merajalela.⁵¹

2.2.5 Terjadinya Hak Gadai

Hak gadai secara perdata terjadi dengan harus memenuhi dua unsur mutlak, *pertama*, harus ada perjanjian pemberian gadai (perjanjian gadai) antara pemberi gadai (debitur sendiri atau pihak ketiga) dan pemegang gadai (kreditur). Bentuk hubungan hukum perjanjian gadai ini diserahkan kepada para pihak, apakah dibuat secara tertulis atau hanya secara lisan. Apabila dilakukan

⁴⁹ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 119, mengutip Dahlan Siamat., Manajemen Lembaga Keuangan., (Jakarta : Intermedia, 1995)., hal 357.

⁵⁰ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 120., mengutip Subagyo, et.al.. Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya., (Yogyakarta : Badan Penerbit STIE YKPN. 2002)., hal 153..

⁵¹ *ibid.*, hal 120

secara tertulis, dapat dituangkan dalam akta notaris maupun cukup dengan akta di bawah tangan. Namun yang penting, bahwa perjanjian gadai itu dapat dibuktikan adanya. Ketentuan dalam Pasal 1151 KUH Perdata menyatakan, *persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan pembuktian persetujuan pokoknya*. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1151 KUH Perdata tersebut, perjanjian gadai tidak dipersyaratkan dalam bentuk tertentu, dapat saja dibuat dengan mengikuti bentuk perjanjian pokoknya, yang umumnya perjanjian pinjam-meminjam uang, perjanjian kredit bank, pengakuan utang dengan gadai barang, jadi bisa tertulis atau secara lisan saja.⁵²

Syarat yang **kedua** yaitu adanya penyerahan kebendaan yang digadaikan tersebut dari tangan debitur (pemberi gadai) kepada tangan kreditur (pemegang gadai). Dengan kata lain, kebendaan gadainya harus berada di bawah penguasaan kreditur (pemegang gadainya), sehingga perjanjian gadai yang tidak dilanjutkan dengan penyerahan kebendaan gadainya kepada kreditur (pemegang gadai), yang kemudian gadainya diancam tidak saha atau hal itu bukan suatu gadai, dengan konsekuensi tidak melahirkan hak gadai.⁵³

Ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata menyatakan :

Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan yang berpiutang atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata dapat diketahui, bahwa hak gadai akan terjadi bila:⁵⁴

- a. barang gadainya diletakkan di bawah penguasaan kreditur (pemegang gadai), artinya penguasaan barang gadainya dialihkan dari debitur (pemberi gadai) kepada kreditur. Penguasaan barang gadai oleh kreditur (pemegang gadai) tidak menyebabkan barang gadai itu beralih atau menjadi milik kreditur. Kreditur (pemegang gadai)

⁵² *Ibid.*, hal 122

⁵³ *Ibid.*, hal 123

⁵⁴ *ibid.*

mempunyai hak untuk menahan (*hak retentie*) barang gadai yang diserahkan debitur (pemberi gadai) tersebut sampai utang debitur (pemberi gadai) lunas;

- b. berdasarkan kesepakatan bersama antara debitur dan kreditor, maka barang gadai tersebut dapat saja diletakkan di bawah penguasaan pihak ketiga, asalkan barang gadai itu tidak lagi (tetap) berada di bawah penguasaan debitur (pemberi gadai), artinya barang gadai itu harus "dikeluarkan" dari penguasaan debitur (pemberi gadai). Ini merupakan syarat mutlak terjadinya hak gadai.

Apabila barang gadai tersebut tetap berada dalam penguasaan debitur (pemberi gadai) ataupun karena kemauan kreditor (pemegang gadai) diserahkan kembali penguasaannya kepada debitur (pemberi gadai), maka hak gadai masih belum terjadi, walaupun sudah ada perjanjian gadainya. Perjanjian gadainya masih belum menimbulkan hak gadai, bilamana barang gadai tetap berada dalam penguasaan debitur (pemberi gadai) atau barang gadai masih belum diserahkan dalam penguasaan kreditor (pemegang gadai). Dengan kata lain hak gadainya menjadi tidak sah. Ancaman ketidaksahan hak gadai dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Tak sah adalah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan yang berutang atau pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan penerima gadai.

Dalam Pasal 1152 ayat (3) KUH Perdata antara lain dinyatakan:

Hak gadai hapus, apabila barang gadai keluar dari kekuasaan penerima gadai.

Berdasarkan ketentuan di atas, jelas bahwa terjadinya hak gadai itu bilamana barang gadai dikeluarkan dari penguasaan debitur pemberi gadai, walaupun barang gadai tersebut kemudian diletakkan di bawah penguasaan pihak ketiga pemegang gadai.⁵⁵

⁵⁵ *ibid.*

Kendati barang gadai berada dalam penguasaan kreditur atau pihak ketiga pemegang gadai, tidak menutup kemungkinan barang gadai yang sama digadaikan kepada kreditor lainnya, sehingga terdapat dua kreditor atau lebih atas satu barang gadai yang sama.⁵⁶ Adanya kemungkinan seperti itu juga didasarkan atas ciri gadai sebagai hak kebendaan, sehingga adanya gadai yang kedua pada dasarnya tidak melemahkan kedudukan pemegang gadai yang pertama.⁵⁷

J. Satrio juga menyebutkan bahwa kedudukan antara para pemegang gadai, dalam hal secara bersama-sama pada saat yang sama mempunyai tagihan yang dijamin dengan benda gadai yang sama sebagai kreditur konkuren sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1136 KUH Perdata. Namun dalam pemberian gadai dilakukan secara berturut-turut, untuk utang-utang yang adanya juga berurutan, maka pemegang gadai pertama mempunyai hak yang lebih tinggi. Hal ini sesuai dengan prinsip hak gadai sebagai hak kebendaan, yaitu hak kebendaan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi. Tanpa pemegang gadai yang pertama, eksekusi tidak dapat dilaksanakan, karena pemegang gadai pertama yang melaksanakan penjualan dan sesudah mengambil pelunasan, diberikanlah sisanya kepada pemegang gadai yang berikutnya dan demikian selanjutnya.⁵⁸

Syarat lainnya, adanya pemberitahuan, yaitu khusus bagi hak tagih atau piutang yang menjadi objek gadai. Syarat terakhir ini dapat disimpulkan dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata yang menyatakan:

Hak gadai atas benda-benda bergerak yang tidak berwujud, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal pengadaianya, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Oleh orang ini, tentang hal pemberitahuan tersebut serta tentang izinnya pemberi gadai dapat dimintanya suatu bukti tertulis.

⁵⁶ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 124

⁵⁷ J. Satrio., *op. cit.*, hal. 98

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 98

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1153 KUH Perdata di atas, agar hak gadai atas kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau hak tagih terjadi secara yuridis, maka pemegang hak tagih diharuskan menyampaikan pemberitahuan kepada pihak tertagih bahwa piutangnya telah digadaikan kepada seseorang, persekutuan atau suatu badan hukum sebagai jaminan utangnya. Dalam hal ini pemberi gadai berkedudukan sebagai pemegang hak tagih atas piutang yang digadaikan, karenanya dengan penyerahan piutang yang digadaikan yang dilakukan dengan pemberitahuan, maka pemegang hak tagih beralih pula kepada pemegang gadai⁵⁹

Dalam praktik Pegadaian, pemberian pinjaman gadai dilakukan secara tertulis dalam bentuk akta tanah di bawah tangan, yang dinamakan dengan Surat Bukti Kredit (SBK). Bentuk, isi dan syarat-syarat pemberian pinjaman gadai sudah dibakukan lebih dahulu oleh pihak Pegadaian dalam Surat Bukti Kredit tersebut. Nasabah pinjaman gadai tidak mempunyai posisi tawar-menawar terhadap isi dan syarat-syarat pemberian pinjam gadai tersebut, karena pihak Pegadaian lebih dahulu menentukan syarat-syarat pemberian pinjaman gadai dimaksud. Apabila nasabah setuju dengan syarat-syarat tersebut, maka nasabah cukup membubuhkan tanda tangan saja atau setidaknya membubuhkan cap jempol pada kolom yang disediakan dalam Surat Bukti Kredit sebagai tanda persetujuan terhadap syarat-syarat pemberian pinjaman gadai tersebut.⁶⁰

2.2.6 Prosedur Dan Persyaratan Pemberian Pinjaman Gadai

Pada dasarnya prosedur dalam peminjaman dan pelunasan kredit gadai tidak memerlukan prosedur yang panjang dan biaya besar, karena di dalam peminjaman dan pengembalian kredit tidak melibatkan instansi yang lainnya, sebagaimana dengan peminjaman kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan dan fidusia. Peminjaman kredit dengan konstruksi gadai ini hanya melibatkan lembaga pegadaian.. Adapun dalam peminjaman kredit dengan

⁵⁹ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 126

⁶⁰ *ibid.*

konstruksi gadai tidak memerlukan birokrasi yang panjang dan biayanya kecil, bahkan dianggap tidak ada biaya.⁶¹

Prosedur peminjaman gadai pada Pegadaian tidak serumit prosedur peminjaman melalui lembaga perbankan. Dibandingkan dengan prosedur peminjaman melalui lembaga perbankan, maka prosedur peminjaman gadai pada Pegadaian jauh lebih sederhana, mudah, cepat, dan tidak dikenakan biaya. Bagi Pegadaian yang dipentingkan, bahwa setiap peminjaman (uang) harus disertai dengan jaminan kebendaan bergerak milik debitur atau seseorang lain.⁶²

Prosedur bagi mereka yang bermaksud menggadaikan barang bergerak pada Pegadaian, adalah :

- 1) calon nasabah menghubungi bagian penaksir dengan membawa dan menyerahkan barang-barang gadainya agar diketahui taksiran nilai jaminan barang-barang yang akan digadaikan tersebut.
- 2) bagian penaksir akan meneliti kualitas barang-barang yang akan digadaikan tersebut dan menaksir serta menetapkan nilai barang-barang yang akan digadaikan tersebut sesuai dengan Buku Peraturan Menaksir (BPM) dan Surat Edaran yang berlaku. Bagian penaksir akan menetapkan nilai taksir dari barang-barang yang akan digadaikan tersebut sebagai dasar menentukan nilai uang pinjaman ditambah dengan sewa modal (bunga).
- 3) Apabila calon nasabah menyetujuinya, maka segera menghubungi kasir untuk menerima uang pinjaman, yang kemudian diikat dengan Surat Bukti Kredit.

Untuk meminimalisir kerugian finansial akibat dari suatu peristiwa yang tidak pasti dalam rangka menjamin keutuhan dan keamanan barang nasabah yang dijadikan jaminan kredit, maka nasabah dibebani biaya pemeliharaan dan asuransi barang-barang gadai, yang biaya dan preminya dibayar oleh peminjam gadai, yang besarnya menurut golongan uang pinjaman atau jenis

⁶¹ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 128., mengutip Salim HS., *Pengantar Perdata Tertuli (BW)*., (Jakarta : Sinar Grafika. 2002)., hal 43-44

⁶² *Ibid.*, hal 128

barang gadai. Uang pinjaman beserta dengan sewa modal (bunga) akan dibayar atau dilunasi pada saat jatuh tempo atau sebelumnya, selanjutnya barang gadainya yang disimpan di Pegadaian dikembalikan lagi kepadanya.⁶³

2.2.7 Larangan Untuk Menjanjikan Klausul Milik *Beding* Dalam Perjanjian Gadai.

Dalam perjanjian gadai, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang gadai untuk memiliki kebendaan bergerak yang digadaikan secara serta-merta bila debitur pemberi gadai wanprestasi tidak diperkenankan atau dilarang untuk diperjanjikan. Apabila klausul milik *beding* ini diperjanjikan, maka klausul tersebut dianggap batal demi hukum.⁶⁴

Bertalian dengan larangan menjanjikan klausul milik *beding* dalam perjanjian gadai, ketentuan dalam Pasal 1154 KUH Perdata menyatakan:

- (1) *Apabila pihak berutang atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankanlah pihak yang berpiutang memiliki barang yang digadaikan.*
- (2) *Segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal.*

Dari perumusan tersebut di atas, dapat diketahui para pihak dilarang atau tidak diperkenankan untuk memperjanjikan klausul milik *beding* dalam perjanjian gadainya. Jika terjadi, di mana pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, atau wanprestasi sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian gadainya, maka klausul milik *beding* yang demikian batal demi hukum. Ketentuan yang melarang adanya klausul milik *beding* ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi gadai, terutama bila nilai kebendaan bergerak yang digadaikannya melebihi besarnya utang yang dijamin, sehingga terdapat sisa pembayaran dari hasil penjualan barang gadai tersebut dapat dikembalikan atau diserahkan kepada debitur dan pemberi gadai yang

⁶³ *Ibid.*, hal 129

⁶⁴ *Ibid.*, hal 132

bersangkutan. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi kreditur pemegang gadai untuk ikut serta sebagai pembeli kebendaan yang digadaikan kepadanya tadi, asalkan dilakukan melalui pelelangan umum.⁶⁵

Logika larangan ini menurut J. Satrio dikarenakan barang yang diserahkan kepada kreditor sebagai jaminan untuk pelunasan utang, bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya. Pelunasan utang dilakukan dengan cara melelang barang.⁶⁶ Sekaligus pula melindungi kepentingan para peminjam uang yang pada umumnya berada dalam posisi yang sangat lemah, sehingga syarat-syarat yang berat pun sering kali -karena keadaan terpaksa- harus diterima. Apalagi kalau tidak ada larangan yang demikian, bisa muncul keadaan yang aneh, di mana seorang kreditor pada umumnya mengharapkan agar debitur memenuhi kewajibannya, bisa muncul yang sebaliknya, malahan kreditor mengharapkan agar debitur wanprestasi, karena benda jaminan pada umumnya mempunyai nilai yang jauh lebih besar dari piutang kreditor.⁶⁷

2.2.8 Hak Dan Kewajiban Pemberi Gadai

Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata, dapat dikemukakan hak dan kewajiban debitur pemberi gadai, yaitu:⁶⁸

a. Hak Pemberi Gadai

- 1) berhak untuk menuntut apabila barang gadai itu telah hilang atau mundur sebagai akibat dari kelalaian pemegang gadai;
- 2) berhak mendapat pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang gadai akan dijual;
- 3) berhak mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan utangnya;

⁶⁵ *Ibid.*, hal 132

⁶⁶ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 132., mengutip Gatot Suparmono., *Perbankan Dan Permasakahan Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis.*, (Jakarta : Djambatan, 1995)., hal. 73

⁶⁷ J. Satrio., *op. cit.*, hal. 5

⁶⁸ Rachmadi Usman., *op. cit.*, hal 133

- 4) berhak mendapat kembali barang yang digadaikan apabila utangnya dibayar lunas.

b. Kewajiban Pemberi Gadai

- 1) berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dipertanggungjawabkan sampai pada waktu utang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga;
- 2) bertanggung jawab atas pelunasan utangnya, terutama dalam hal penjualan barang yang digadaikan;
- 3) berkewajiban memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang gadai untuk menyelamatkan barang yang digadaikan;
- 4) apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika pemegang gadai menggadaikan lagi barang yang digadaikan tersebut.

2.2.9 Hak dan Kewajiban Pemegang Gadai

a. Hak Retentie Pemegang Gadai

Pemegang gadai mempunyai hak untuk menahan benda yang digadaikan (hak *retentie*) selama pemberi gadai belum melunasi utang pokok maupun bunga dan biaya-biaya utang lainnya.⁶⁹

Ketentuan hak *retentie* pemegang gadai ini diatur dalam Pasal 1159 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan:

- (1) *Selama pemegang gadai tidak menyalahgunakan barang yang diberikan dalam gadai, maka pihak berutang tidaklah berkuasa menuntut pengembaliannya, sebelum ia telah membayar sepenuhnya baik uang pokok maupun bunga dan biaya utangnya, yang untuk menjamin barang gadainya telah diberikan, beserta pula segala biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang gadainya.*
- (2) *Jika di antara yang berutang dan yang berpiutang ada pula suatu utang kedua, yang dibuatnya sesudah saat pemberian gadai, dan*

⁶⁹ *Ibid.*, hal 134

dapat ditagih sebelum pembayaran utang pertama atau pada hari pembayaran itu sendiri, maka yang berpiutang tidaklah diwajibkan melepaskan barang gadainya sebelum kepadanya dilunasi sepenuhnya kedua utang tersebut, sekalipun tidak telah diperjanjikan untuk mengikatkan barang gadainya bagi pembayaran utang keduanya.

b. Hak Parate Eksekusi dan Preferensi Pemegang Gadai

Bertalian dengan hak *parate* eksekusi pemegang gadai, ketentuan dalam Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata menyatakan:

Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak jika si berutang atau si pemberi gadai bercidera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang gadainya di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut.

Pasal di atas menunjukkan kepada kita, bahwa ketentuan Pasal 1155 KUH Perdata merupakan ketentuan yang bersifat menambah, karena para pihak bebas menetapkan lain. Dalam hal para pihak tidak menyimpang dari ketentuan tersebut, barulah Pasal 1155 KUH Perdata berlaku.⁷⁰

Dari ketentuan Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata, pembentuk undang-undang memberikan wenang kepada kreditor pemegang gadai untuk melakukan penjualan kebendaan gadai yang diserahkan kepadanya dengan kekuasaan sendiri (*parate* eksekusi) di depan umum (melalui pelelangan umum) menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, bila j debitur pemberi gadai wanprestasi atau tidak menepati janji dan kewajiban- kewajibannya, guna mengambil pelunasan jumlah piutangnya dari pendapat¹ penjualan kebendaan yang digadaikan tersebut. Dengan demikian, hak *parate* eksekusi atas barang gadai ini akan berlaku bila debitur pemberi gadai benar-benar telah

⁷⁰ J. Satrio., *op.cit.*, hal 121

wanprestasi setelah diberikan peringatan untuk segera membayar atau melunasi utangnya.⁷¹

Perlu diperhatikan, bahwa wewenang parate eksekusi atas barang gadai oleh kreditor pemegang gadai terjadi dengan sendirinya demi hukum, tidak harus diperjanjikan sebelumnya. Parate eksekusi dalam gadai terjadi karena undang-undang, sehingga di antara debitur dan kreditor tidak diharuskan untuk memperjanjikannya, namun boleh-boleh saja, untuk mempertegas adanya wewenang parate eksekusi atas barang gadai tersebut diperjanjikan pula dalam pemberian gadainya.⁷²

Kapan debitur wanprestasi, bergantung dari perikatannya. Kalau perikatannya memakai waktu sebagai batas akhir, sejak saat lewatnya waktu yang dicantumkan debitur wanprestasi. Dalam hal tidak ditetapkan suatu tenggang waktu tertentu, tagihan pada dasarnya bisa dibuat matang untuk ditagih dengan mensomasi debitur yang bersangkutan. Dalam praktiknya, sekalipun di dalam perjanjian utang piutangnya disebutkan suatu waktu tertentu, masih juga ditambahkan klausul yang mengatakan bahwa dengan lewatnya jangka waktu yang sudah ditetapkan, maka debitur sudah dianggap wanprestasi, tanpa diperlukan lagi adanya teguran/peringatan melalui eksplot juru sita atau surat lain semacam itu.⁷³

Penjualan barang gadai oleh kreditor pemegang gadai berdasarkan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata ini, tidak memerlukan bantuan atau perantaraan pengadilan. Secara hukum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata, kepada kreditor pemegang gadai diberikan kewenangan untuk menjual sendiri barang gadai tanpa titel eksekutorial, sehingga tidak memerlukan bantuan atau perantaraan pengadilan. Inilah yang dinamakan dengan parate eksekusi.⁷⁴

⁷¹ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 136

⁷² *Ibid.*, hal 137

⁷³ J. Satrio., *op.cit.*, hal 121

⁷⁴ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 137

Pemegang gadai berdasarkan parate eksekusi menjual barang gadai, seakan-akan seperti menjual barangnya sendiri. Pemegang gadai dengan hak tersebut mempunyai sarana pengambilan pelunasan yang dipermudah, disederhanakan.⁷⁵

Kreditur yang diikat dengan jaminan kebendaan merupakan kreditor separatis, yaitu kreditor *preferen* yang tidak kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitur yang dinyatakan pailit dan haknya untuk didahulukan. Kreditor konkuren saja mempunyai hak untuk melakukan sitaan umum terhadap harta debitur berdasarkan kepailitan maupun gugatan perdata biasa, apalagi kreditor pemegang gadai yang merupakan kreditor separatis sudah dipastikan mempunyai hak dan kedudukan yang "terkuat" untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, adanya kepailitan tidak menyebabkan kreditor (pemegang gadai) tidak dapat mengeksekusi barang gadainya.⁷⁶

Secara khusus dalam Pasal 1155 ayat (2) KUH Perdata diatur mengenai cara eksekusi barang gadai berupa barang-barang perdagangan atau surat-surat berharga di pasar modal. Pasal 1155 ayat (2) KUH Perdata menyatakan:

Jika barang gadainya terdiri atas barang-barang perdagangan atau efek-efek yang dapat diperdagangkan di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut, asal dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan barang-barang itu.

Selain itu penjualan barang gadai dapat pula dilakukan berdasarkan suatu keputusan pengadilan dalam rangka mendapatkan harga yang lebih baik dibandingkan melalui penjualan di muka umum. Penjualan barang gadai dengan perantaraan hakim pengadilan ini diatur dalam ketentuan Pasal 1156 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan:

⁷⁵ J. Satrio., *op. cit.*, hal 122

⁷⁶ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 138

Bagaimanapun, apabila si berutang atau si pemberi gadai bercedera janji, si berpiutang dapat menuntut di muka hakim supaya barang gadainya dijual menurut cara yang ditentukan oleh hakim untuk melunasi utang beserta bunga dan biaya, atau pun hakim, atas tuntutan si berpiutang, dapat mengabulkan bahwa barang gadainya akan tetap pada si berpiutang untuk suatu jumlah yang akan ditetapkan dalam putusan hingga sebesar utangnya beserta bunga dan biaya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1155 dan Pasal 1156 KUH Perdata sebagaimana diterangkan di atas, KUH Perdata menetapkan dua cara yang dapat dipakai kreditur pemegang gadai bertalian dengan penjualan kebendaan gadai apabila debiturnya wanprestasi. *Cara pertama*, kreditur pemegang gadai dapat memerintahkan debitur pemberi gadai untuk menjual kebendaan gadainya di muka umum menurut kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku atau kreditur pemegang gadai dapat menjual sendiri kebendaan gadainya di muka umum berdasarkan parate eksekusi. *Cara kedua*, kreditur pemegang gadai dapat menuntut di muka pengadilan perdata, bahwa supaya kebendaan yang digadaikan yang berada di tangannya itu dijual menurut cara yang ditentukan oleh hakim.⁷⁷

Dalam hal ini dimohonkan agar hakim memberikan izin pemegang gadai membeli sendiri barang gadai dengan harga yang ditentukan oleh hakim. Wewenang tersebut terasa bermanfaat dalam hal barang gadai turun sekali nilainya, sehingga penjualan di muka umum malah akan merugikan kedua belah pihak. Kekhawatiran terhadap kecurangan pemegang gadai di sini tidak perlu ada, karena hakimlah yang memberikan keputusan, baik mengenai dikabulkan atau tidaknya maupun mengenai harganya.⁷⁸

Berdasarkan bunyi ketentuan dalam Pasal 1156 ayat (1) KUH Perdata, pemegang gadai dapat (berhak) menuntut agar kebendaan yang digadaikan yang berada dalam penguasaannya tersebut tetap berada

⁷⁷ *Ibid.*, hal 141

⁷⁸ J. Satrio., *op. cit.*, hal 128

padanya untuk suatu jumlah yang akan ditetapkan dalam putusan hakim hingga sejumlah utangnya beserta dengan bunga dan biaya-biaya lainnya.⁷⁹

c. Hak Kreditor Mendapatkan Penggantian Biaya Perawatan Barang Gadai

Ketentuan dalam Pasal 1157 ayat (2) KUH Perdata menyatakan:

Sebaliknya si berutang diwajibkan mengganti kepada si berpiutang segala biaya yang berguna dan perlu, yang telah dikeluarkan oleh pihak yang tersebut belakangan ini guna keselamatan barang gadainya.

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1157 ayat (2) KUH Perdata di atas, kreditor (pemegang gadai) berhak meminta penggantian atas segala biaya yang berguna dan perlu, yang telah dikeluarkan kreditor (pemegang gadai) guna memelihara dan merawat serta menyelamatkan kebendaan gadai yang bersangkutan. Dengan kata lain kreditor (pemegang gadai) dapat menuntut debitur (pemberi gadai) untuk memberikan penggantian atau pengembalian biaya-biaya yang berguna dan perlu yang telah dikeluarkannya dalam rangka merawat dan menjaga nilai ekonomis dari kebendaan gadai yang bersangkutan.⁸⁰

d. Hak Kreditor Atas Bunga Benda Gadai

Ketentuan dalam Pasal 1158 KUH Perdata berbunyi:

(1) Jika suatu piutang digadaikan, sedangkan piutang ini menghasilkan bunga, maka si berpiutang boleh memperhitungkannya dengan bunga yang harus dibayarkan kepadanya.

(2) Jika utang yang untuk menjaminkan telah diberikan suatu piutang dalam gadai, tidak menghasilkan bunga, maka bunga-bunga yang diterima oleh si pemegang gadai, dikurangkan dari uang pokok.

⁷⁹ Rachmadi Usman., *op.cit.*, hal 141

⁸⁰ *Ibid.*, hal 142

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1158 KUH Perdata, kreditur (pemegang gadai) mempunyai hak atas bunga gadai, termasuk *dividen* atas saham atau obligasi dengan memperhitungkannya dengan bunga utang yang seharusnya dibayarkan kepadanya. Sebaliknya kalau piutangnya tidak dibebani dengan bunga, maka bunga benda gadai yang diterima kreditur (pemegang gadai) dikurangkan dari pokok utang.⁸¹

e. Berbagai Kewajiban Pemegang Gadai

Pemegang gadai juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu sebagaimana dirumuskan dalam ketentuan pasal-pasal KUH Perdata, yaitu sebagai berikut :⁸²

- 1) Pemegang gadai bertanggung jawab atas hilang atau berkurangnya nilai kebendaan yang digadaikan yang berada dalam penguasaannya, apabila hal ini diakibatkan oleh kelalaian pemegang gadainya. Dengan kata lain kreditur (pemegang gadai), berkewajiban untuk menjaga dan merawat kebendaan gadainya jangan sampai hilang atau berkurangnya nilai kebendaan yang digadaikan tersebut dan terhadap hal tersebut, kreditur berhak menuntut penggantian biaya-biaya yang diperlukan dalam rangka menjaga dan merawat kebendaan gadai tersebut kepada debitur (pemberi gadai) yang bersangkutan (Pasal 1157 ayat (1) KUH Perdata).
- 2) Pemegang gadai berkewajiban untuk memberitahukan kepada debitur (pemberi gadai), apabila ia bermaksud hendak menjual kebendaan yang digadaikan tersebut kepada debitur (pemberi gadai) dengan melalui sarana pos, telekomunikasi, atau sarana komunikasi lainnya (Pasal 1156 ayat (2) dan ayat (3) KUH Perdata).
- 3) Pemegang gadai berkewajiban untuk mengembalikan kebendaan yang digadaikan setelah utang pokok beserta dengan bunga dan biaya

⁸¹ *Ibid.*, hal 142

⁸² *Ibid.*, hal 142-143

lainnya telah dilunasi oleh debitur (pemberi gadai) (Pasal 1159 ayat (1) KUH Perdata).

- 4) Pemegang gadai dilarang untuk menikmati kebendaan yang digadaikannya kepadanya dan pemberi gadai berhak untuk menuntut pengembalian kebendaan yang digadaikan tersebut dari tangan pemegang gadai bila pemegang gadai menyalahgunakan kebendaan yang digadaikan tersebut (Pasal 1159 ayat (1) KUH Perdata).
- 5) Pemegang gadai berkewajiban memberikan peringatan (somasi) kepada pemberi gadai jika yang bersangkutan telah lalai memenuhi kewajibannya membayar pelunasan piutangnya (Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata).
- 6) Pemegang gadai berkewajiban pula untuk menyerahkan daftar perhitungan hasil penjualan kebendaan gadai yang bersangkutan dan sesudahnya pemegang gadai dapat mengambil bagian jumlah yang merupakan bagi pelunasan piutangnya (Pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata).

2.2.10 Hapusnya Hak Gadai

Rachmadi Usman menyebutkan dalam KUH Perdata tidak mengatur secara khusus mengenai sebab-sebab hapus atau berakhirnya hak gadai. Namun demikian dari bunyi ketentuan dalam pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata, kita dapat mengetahui sebab-sebab yang menjadi dasar bagi hapusnya hak gadai, yaitu:⁸³

- a. hapusnya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluan yang dijamin dengan gadai, hal ini sesuai dengan sifat perjanjian pemberian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir*. Artinya, ada atau tidaknya hak gadai itu ditentukan oleh eksistensi perjanjian pokok atau pendahuluannya yang menjadi dasar adanya perjanjian pemberian jaminan. Ketentuan dalam

⁸³*Ibid.*, hal 143-149

Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian (perikatan) hapus karena alasan-alasan di bawah ini, yaitu

- i. pelunasan;
 - ii. perjumpaan utang (*kompensasi*);
 - iii. pembaharuan utang (*novasi*);
 - iv. pembebasan utang;
- b.** lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang hak gadai, dikarenakan:
- i. terlepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor (pemegang gadai). Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (3) KUH Perdata, hal ini tidak berlaku bila barang gadainya hilang atau dicuri orang, pemegang gadai masih mempunyai hak untuk menuntutnya kembali dan bila barang gadai dimaksud didapatnya kembali, hak gadainya dianggap tidak pernah telah hilang;
 - ii. dilepaskannya benda yang digadaikan oleh pemegang gadai secara sukarela;
 - iii. hapusnya benda yang digadaikan;
- c.** terjadinya percampuran, di mana pemegang gadai sekaligus juga menjadi pemilik barang yang digadaikan tersebut;
- d.** terjadinya penyalahgunaan barang gadai oleh kreditor (pemegang gadai) (Pasal 1159 KUH Perdata).

Pelunasan kredit gadai pada Perusahaan Pegadaian dapat dilakukan melalui salah satu cara di bawah ini:

- a.** melunasi dengan membayar pokok pinjaman ditambah dengan sewa modal pada saat jatuh tempo atau pelunasan;
- b.** hasil penjualan lelang barang jaminannya. Sisa hasil penjualan lelang barang jaminan (harga lelang dikurangi pokok pinjaman dan sewa modal) dikembalikan kepada nasabah. Apabila hasil penjualan lelang

tidak mencukupi pokok pinjaman dan sewa modalnya, maka kekurangannya tetap menjadi kewajiban nasabah.

Untuk melunasi kredit gadai yang diterima dari Perusahaan Pegadaian, nasabah yang bersangkutan pada tanggal menebus atau tanggal jatuh tempo, menyerahkan Surat Bukti Kredit asli kepada kasir Perusahaan Pegadaian, yang kemudian akan melakukan perhitungan jumlah yang harus dibayar oleh nasabah, yaitu pokok kredit ditambah dengan modal. Sebagai tanda bukti pelunasan kredit gadai dimaksud, kasir akan menerbitkan dan menyerahkan Slip Pelunasan kepada nasabah dan selanjutnya menerima barang jaminan yang telah ditebus tersebut.

Dalam pelunasan kredit gadai Perusahaan Pegadaian, juga dimungkinkan terjadinya pelunasan ulang gadai melalui transaksi pelunasan, yakni sebagai berikut :⁸⁴

- 1) **Ulang Gadai**, yaitu nasabah hendak memperbarui kredit (memperpanjang jangka waktu kredit) dengan hanya membayar bunganya saja.
- 2) **Minta Tambah**, yaitu nasabah hendak minta tambahan uang pinjaman. Apabila besarnya uang pinjaman semula lebih kecil daripada besarnya uang pinjaman yang seharusnya, diusahakan diberikan tambahan.
- 3) **Mencicil**, yaitu nasabah hendak memperbarui kredit (memperpanjang jangka waktu kredit) dengan membayar bunga/sewa modal dan mengurangi/mencicil sebagian uang pinjaman.
- 4) **Tebus Sebagian**, yaitu nasabah hendak menebus sebagian barang jaminan rangkap dengan cara membayar bunga/sewa modal seluruhnya dan membayar uang pinjaman barang jaminan yang ingin ditebus.

Selain melalui pelunasan atau pelunasan ulang kredit gadai, pelunasan kredit gadai dapat dilakukan melalui pelelangan, yaitu upaya pengembalian uang pinjaman beserta sewa modal, yang tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan. Usaha ini dilakukan dengan

⁸⁴ *Ibid.*, hal 145

penjualan barang jaminan tersebut kepada umum pada waktu yang telah ditentukan.

2.3 GADAI TANAH

2.3.1 Pengertian Gadai Tanah

Gadai Tanah yang berlangsung di Indonesia umumnya berlangsung menurut kebiasaan masyarakat setempat atau menurut Hukum Adat, sehingga dapat dikatakan bahwa Gadai Tanah adalah Gadai Tanah menurut Hukum Adat.

Gadai Tanah menurut Hukum Adat adalah dalam pikiran orang Indonesia suatu transaksi yang berdiri sendiri, berlainan dengan hipotik menurut KUH Perdata yang adalah suatu perjanjian *accessoir* untuk menjamin terlaksananya atau dipenuhinya suatu perjanjian lain yang di namakan perjanjian pokok. Juga dalam pikiran orang tani Indonesia gadai adalah suatu transaksi tanah dan bukannya suatu perjanjian pinjam uang dengan jaminan.⁸⁵

Menurut Subekti ciri terpenting dari gadai tersebut adalah : “Hak menebus tidak mungkin kedaluarsa si penerima gadai selalu berhak untuk mengulang-gadaikan tanahnya sebagai imbalan bahwa ia tidak boleh menuntut supaya tanah itu di tebus dan barang yang di gadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi miliknya di penerima gadai apabila tidak di tebus. Meskipun itu di perjanjikan, tetapi selalu di perlukan suatu transaksi lagi (penambahan uang gadai).⁸⁶

Suatu perubahan besar dalam Hukum Adat mengenai gadai sawah telah terjadi dengan di keluarkannya PERPU 56 Tahun 1960 sebagai Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria. PERPU tersebut dalam pasal 7 menetapkan, bahwa gadai tanah harus di kembalikan kepada pemiliknya tanpa uang tebusan. Dalam putusannya tanggal 6 Maret 1971 No. 819K/Sip/1970 Mahkamah

⁸⁵ R. Subekti., *op.cit.*, hal. 57.

⁸⁶ *Ibid.*, hal. 58.

Agung memutuskan, bahwa ketentuan tersebut bersifat memaksa dan tidak dapat di lunakan karena telah di perjanjikan antara kedua belah pihak yang bersangkutan. PERPU tersebut di atas dimaksud melindungi pihak yang ekonomis lemah, yaitu di petani, yang karena memerlukan uang terpaksa menggadaikan sawahnya. Dianggapnya, bahwa setelah menguasai sawahnya selama 7 tahun itu, si penerima gadai cukup mendapat hasil sawah itu hingga telah memperoleh kembali uang gadai yang telah di keluarkannya.⁸⁷

Subekti menyebutkan suatu kelemahan dari PERPU tersebut adalah bahwa ia menyamaratakan semua gadai sawah dengan tidak mengingat besar-kecilnya uang gadai yang telah diterima pihak yang menggadaikan sawahnya. Selain itu melupakan bahwa ada beberapa daerah di mana yang terjadi pihak yang ekonomis kuatlah yang menggadaikan sawah mereka ke pada orang-orang yang ekonomis lemah yang memerlukan tanah penggarapan untuk mencari nafkah.⁸⁸

Dalam pendapatnya juga Subekti menyatakan bahwa dalam gadai tanah menurut Hukum Adat ini juga terdapat suatu larangan pemilikan tanahnya oleh di penggadai, meskipun itu di perjanjikan, suatu larangan yang juga kita jumpai dalam hipotik dan gadai menurut KUH Perdata (pasal 1154 mengenai *pand* dan pasal 1178 (1) mengenai hipotik). Kalau di penggadai tersebut ingin memiliki tanahnya, maka selalu di perlukan suatu transaksi baru dengan pemiliknya, yang biasanya mewajibkan di penggadai itu menambah uang gadainya.⁸⁹

Manfaat gadai tanah jika di lihat dalam konteks dunia perkreditan dewasa ini, maka ada pendapat bahwa gadai tanah (jika si penerima gadai itu dapat kita anggap sebagai seorang pemberi kredit) adalah kurang menarik bagi si pemberi kredit, karena sering “pemberi kredit” ini tidak ingin memegang atau menguasai tanah kecuali ia sendiri sorang petani yang dapat menggarap tanah itu. Oleh karena itu maka gadai tanah hanya mempunyai manfaat lokal antara para petani, terutama antara sesama penghuni satu desa. Di tambah pula dengan

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

adanya PERPU tersebut di atas, gadai tanah ini semakin tidak menarik bagi pihak yang memberikan uang (si penerima gadai).⁹⁰

Disamping gadai tanah yang diuraikan di atas, Subekti⁹¹ menyebutkan pula dalam Hukum Adat di kenal juga pemberian jaminan tanah untuk suatu pinjaman uang, di mana tanah itu tetap dikuasi oleh pemiliknya. Jaminan itu di kalangan rakyat sering di namakan “boreg” (yang tentunya berasal dari perkataan Belanda “borg”) mempunyai sifat “accessoir” dan meletakkan larangan bagi si pemilik untuk menjual barangnya selama utangnya belum lunas. Perkataan “boreg” juga di pakai untuk jaminan barang-barang lain yang bukan tanah. Baik untuk gadai tanah maupun untuk jaminan tanah ini. Tidak ditetapkan bentuk-bentuk atau formalitas tertentu. Juga dalam hal “jaminan” ini berlaku larangan bagi pihak pemberi pinjaman untuk memiliki barang pinjaman.

Istilah gadai di kenal dalam Hukum Adat dan disebut dengan “cekelan”. Meskipun memiliki persamaan dengan gadai/pand menurut hukum perdata, tetapi pada prinsipnya sangat berbeda. Persamaan antara keduanya misalnya sama-sama merupakan pemberian jaminan yan bendanya di serahkan ke dalam kekuasaan si kreditur.⁹² Kedua-duanya memiliki sifat *droi de suite* yaitu sudah di ulang oleh penerima gadai, namun benda itu tetap dapat ditebus di tangan siapapun benda berada. Kemudian pada kedua-duanya ada larangan bagi si penerima gadai untuk memiliki bendanya.

Namun demikian dalam gadai adat dulu di mungkinkan untuk di perjanjikan bahwa jika benda yang objeknya berupa tanah tidak di tebus pada waktunya oleh pemberi gadai atau debitur maka, penerima gadai atau kreditur dapat menjadi pemilik tanah tersebut. Tetapi dalam prakteknya, tanah yang digadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi pemilik si penerima gadai

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Frieda Husni Hasbullah (a.), *op. cit.* hal 42

sekali pun di perjanjikan karena di perlukan suatu transaksi baru berupa penambahan uang gadai.⁹³

Demikian juga dalam gadai/pand menurut Hukum Perdata, jika debitur tidak menebus benda jaminannya pada waktu yang telah di tentukan , kreditur tidak otomatis menjadi pemilik benda tersebut. Tetapi benda-benda yang tidak di tebus tadi menurut pasal 1155 ayat (1) KUH Perdata demi hukum dapat dilaksanakan eksekusi oleh kreditur dengan cara melelang atau menjual benda jaminan di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan syarat-syarat yang lazim berlaku. Hasilnya di berikan kepada kreditur yang berhal sesuai dengan piutang di tambah bunga dan biaya dari hasil penjualan benda-benda debitur dan bila da sisa, maka di serahkan kepada debitur.⁹⁴

Selanjutnya perbedaan pokok yang ada antara kedua bentuk gadai tersebut antara lain adalah sebagai berikut :⁹⁵

- a. Pada gadai merupakan suatu perjanjian yang didahului perjanjian hutang piutang (pinjam uang) dengan jaminan benda bergerak; sedangkan gadai adat, bukan merupakan perjanjian pinjam meminjam uang tetapi merupakan suatu transaksi tanah.
- b. Gadai merupakan suatu perjanjian accessoir untu menjamin terlaksananya atau terpenuhinya perjanjian pokok. Pada gadai adat perjanjian yang diadakan antara para pihak merupakan transaksi yang berdiri sendiri.
- c. Objek jaminan gadai adalah benda bergerak sedangkan objek gadai adat adalah tanah.
- d. Hak menebus pada gadai ada batas yaitu sesuai dengan perjanjian. Pada gadai adat, dulu hak menebus tidak ada batasnya artinya tidak kadaluwarsa
- e. Walaupun di mungkinkan, pada gadai jarang penerima gadai mengulang gadaikan benda jaminan. Sedangkan pada gadai adat si penerima gadai selalu berhak untuk mengulang gadaikan tanahnya.

⁹³ *ibid.*,

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ *Ibid.*

- f. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan benda gadai tidak ditebus, maka penerima gadai/pandemi hukum dapat melaksanakan eksekusi seperti menjual atau untuk dilelangnya tanpa melalui pengadilan untuk dijadikan jaminan pelunasan hutang. Sedangkan pada gadai adat yang digadaikan tidak bisa secara otomatis dimiliki si penerima gadai jika tanah tersebut tidak ditebus oleh pemberi gadai.

2.3.2 Gadai Tanah Menurut Adat

Soerjono Soekanto menyebutkan istilah gadai tanah adat menurut dengan jual gadai yang berarti suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut (pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara).⁹⁶

Salah satu daerah di Indonesia yang melaksanakan Gadai Tanah dan mempunyai pengaturan tertulis menurut Hukum adat adalah Sumatera Barat atau yang lebih dikenal dengan Hukum Adat Minangkabau.

Gadai dalam Hukum Adat Minangkabau ialah pemindahan hak garapan atas sebidang tanah sementara dari pemilik kepada orang lain dengan menerima sejumlah uang yang disepakati antara pemilik tanah dan pemegang gadai. Objek barang gadai adalah barang tidak bergerak seperti sawah, ladang, tebat ikan dan sebagainya.⁹⁷

Menurut Hukum Adat Minangkabau menjual harta pusaka tinggi tidak dibenarkan sebagaimana ungkapan yang biasa dikatakan bahwa “Jual tidak di makan beli, gadai tidak dimakan sando” artinya pusaka tinggi tidak bisa diperjual beli dan digadaikan. Namun demikian dalam praktek mengenai gadai dapat dilakukan dengan beberapa syarat tertentu.⁹⁸

⁹⁶ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003)., hal. 192.

⁹⁷ Suardi Mahyuddin., *Dinamika Hukum Adat Minangkabau Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung.*, (Jakarta : Candi Cipta Paramuda, 2009), hal. 116

⁹⁸ *ibid.*

Orang Minangkabau kalau tidak karena oleh alasan tertentu yang berat yang akan memberi malu kepada seluruh kaum kerabat mereka tidak akan melakukan gadai. Pegang gadai di lakukan betul-betul karena keadaan selama waktu gadai berjalan pemilik tidak akan memperoleh hasil apa-apa lagi sampai penebusan. Oleh sebab itu gadai dapat di lakukan apabila terjadi empat hal yang terpenting di masyarakat adat yaitu : (i) mayat terbujur di rumah gadang; (ii) anak gadis tak bersuami; (iii) rumah gadang ketirisan; (iv) membangkit batang terendam.⁹⁹

2.4 KASUS GADAI TANAH

Pelaksanaan Gadai Tanah di Indonesia telah berlangsung lama dan kadangkala dalam proses penebusan kembali terjadi permasalahan yang jika tidak dapat di selesaikan melalui kebiasaan masyarakat yang berlaku atau hukum adat, bahkan dengan melibatkan aparat pemerintah daerah atau camat maka pihak yang dirugikan akan mengajukan gugatan melalui pengadilan. Dari sepuluh kasus mengenai gadai tanah tersebut menjadi yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung di ambil lima kasus gadai tanah. Ringkasan kasus-kasus tersebut untuk menjelaskan proses penyelesaian kasus gadai adalah, adalah sebagai berikut :

1. Kasus Pertama

- a. **Nomor Register** : 8K/SIP/1967¹⁰⁰
- b. **Para Pihak** :
 - 1) Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat : Asiman Bin Sakakat
 - 2) Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat : Ni H Sunar, Nji Ijoh, Nji Ijot, Djajasantibi, Muh. Lamri
- c. **Kasus Posisi** :
 Keluarga pemohon memiliki 14 petak tanah di Desa Kadugadung, Pandeglang yang digadaikan kepada H. Djasrip sebesar Rp. 650,- . Setelah H. Djasrip meninggal di warisan ke pada termohon. Pihak

⁹⁹ *ibid.*

¹⁰⁰ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Buku Pertama : Perdata 1962 -1979 (Jakarta : Pilar Yuris Ultima, 2009), hal 6- 8

Penggugat telah berupaya untuk menebus tanah baik secara sendiri maupun melalui perantara Camat, tetapi tidak berhasil sehingga dilakukan gugatan di Pengadilan Negeri Pandeglang.

- d. **Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang** : Menolak permohonan penggugat.
- e. **Putusan Pengadilan Banding** : menguatkan putusan pengadilan negeri.
- f. **Putusan Mahkamah Agung** :
Menyatakan permohonan Kasasi tidak dapat di terima, dengan pertimbangan :
 - 1) Pemohon tidak mengajukan risalah kasasi, sebagaimana dalam pasal 115 ayat 1 & 2 Undang Undang MA (kaidah hukum).
 - 2) Memperhatikan Per-MA 1/1963 dan pasal 46 Undang-Undang No. 13/1965.

2. Kasus Kedua

- a. **Nomor Register** : 420K/SIP/1968¹⁰¹
- b. **Para Pihak** :
 - 1) Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat : Ngorat Karo-Karo
 - 2) Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat : Djamin Ginting Suka
- c. **Kasus Posisi** :
 Pada 1939 Termohon menggadaikan ladangnya kepada Pemohon seluas 30 tumba bibit padi dengan surat gadai sebesar Rp. 130,-. Pada masa penebusan, Pemohon memohon penebusan di tangguhkan.
 Pada 1958 Pemohon menolak penebusan dengan alasan nilai rupiah yang telah berbeda dan menghendaki uang tebusan berlipat ganda. Djamin Ginting mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapat kembali tanahnya.
- d. **Putusan Pengadilan Negeri** :
 Putusan No 176/S-1958 PN Kabanjahe :

¹⁰¹ *ibid.*, hal. 106 - 109

- 1) Menghukum Ngorat Karo-Karo untuk menyerahkan tanah gadai, dimana Djamin Ginting harus membayar Rp 32.500
 - 2) Menghukum Ngorat Karo-Karo membayar ongkos perkara
- e. **Putusan Pengadilan Banding** : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe.
- f. **Putusan Mahkamah Agung** :
Menyatakan menolak permohonan kasasi dari Ngorat Karo-Karo dengan perbaikan putusan PN dengan menghapus mengenai pembayaran uang tebusan sebesar Rp. 32.500, dengan pertimbangan telah melanggar Pasal 7 Perpu 56/1960. Kaidah Hukumnya adalah Gadai tidak tunduk pada kadaluwarsa.

3. Kasus Ketiga

- a. **Nomor Register** : 810K/SIP/1970¹⁰²
- b. **Para Pihak** :
 - 1) Pemohon/Terbanding/Penggugat : Tinggi Beru Perangin-angin
 - 2) Termohon/Pembanding/Tergugat : Rumrumen Beru Karo
- c. **Kasus Posisi** :
Sebelum kemerdekaan almarhum suami penggugat menggadaikan tanahnya kepada almarhum suami tergugat sebesar Rp. 50,- Tahun 1951 tergugat mencoba menebus, tetapi ditolak karena jangka waktu penebusan belum sampai. Penggugat telah mencoba menebus tanahnya kembali, bahkan dilakukan melalui camat tetapi tidak berhasil sehingga di ajukan gugatan ke pengadilan.
- d. **Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe** : memenangkan penggugat dan menghukum tergugat untuk mengembalikan tanah gadai.
- e. **Putusan Pengadilan Banding (PT Medan)** : membatalkan putusan pengadilan negeri dan mengalahkan penggugat.
- f. **Putusan Mahkamah Agung** :

¹⁰² *ibid.*, hal . 262 - 265

Menyatakan menerima permohonan kasasi dari tergugat dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan kepada Pasal 7 ayat 1 Perpu 56/1960 (kaidah hukum)

4. Kasus Keempat

a. **Nomor Register** : 903 K/SIP/1972¹⁰³

b. **Para Pihak** :

1) Pihak Pemohon/Terbanding/Penggugat : Isman

2) Pihak Termohon/Pembanding/Tergugat : B.H. Rodijah, B.H. Kasbolah, B.H. Mashuri, B.H. Umar, B.H. Darsono, H. Usup Efendi

c. **Kasus Posisi** :

Tahun 1935, almarhum ayah pemohon menjual sende/gadai sebidang sawah kepada almarhum H. Abulrasid (orang tua tergugat), sebesar Rp. 90,-.

Pihak pemohon mengajukan untuk menebus tanah tersebut, tetapi di tolak oleh para tergugat karena menganggap itu warisan, sehingga Isman mengajukan gugatan ke pengadilan.

d. **Putusan Pengadilan Negeri** :

Tahun 1960 Putusan PN Temanggung memenangkan penggugat.

e. **Putusan Pengadilan Tinggi** :

Tahun 1962 Putusan PT Semarang memenangkan para tergugat

f. **Putusan Mahkamah Agung** :

Menyatakan menerima permohonan kasasi pemohon dan membatalkan putusan banding, dengan pertimbangan bahwa alat bukti yang di sampaikan adalah cukup dan memperhatikan Per-MA 1/1963 dan pasal 46 UU 13/1965.

¹⁰³ *ibid.*, hal. 511 - 514

5. Kasus Kelima

a. **Nomor Register** : 487/K/PDT/1991¹⁰⁴

b. **Para Pihak** :

- 1) Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat : Supardi bin Muhadi dan Djinem.
- 2) Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat : Siti Nikmah binti Muhadi.

c. **Kasus Posisi** :

- 1) Penggugat mempunyai tanah waris seluas 696,85 m
- 2) Tahun 1968 penggugat menjual sebagian tanah dengan ukuran 8 x 6 m kepada Musri dan Musirah seharga Rp. 8.000, tanpa surat jual beli.
- 3) Tanah tersebut kemudian di jual kepada tergugat I
- 4) Tahun 1971, penggugat menggadaikan tanahnya dengan ukuran 6 x 43, 36 m kepada Tergugat I dengan harga Rp. 6.000,- tanpa surat gadai.
- 5) Tahun 1988 diatas tanah gadai didirikan rumah Tergugat II, atas izin Tergugat I.
- 6) Tahun 1989 Tergugat II memasang pagar dengan petunjuk Tergugat I

d. **Putusan Pengadilan Negeri** :

Mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan :

- 1) bahwa tanah sengketa adalah milik penggugat.
- 2) Menyatakan jual-beli tanah sengketa adalah batal
- 3) Menghukum penggugat membayar uang gadai beserta dengan bunganya.

e. **Putusan Pengadilan Banding** :

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwodadi.

¹⁰⁴ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Buku Kedua : Perdata 1980-2009 (Jakarta : Pilar Yuris Ultima, 2009), hal. 492 - 496

f. **Putusan Mahkamah Agung :**

Mengabulkan permohonan kasasi tergugat, dengan pertimbangan :

- 1) Tanah tersebut telah di sertifikatkan pada 21 Februari 1969 atas nama Tergugat.
- 2) Bahwa sertipikat tersebut adalah merupakan akta otentik.
- 3) Bahwa tidak masuk akal bahwa tanah atas nama Tergugat pada tahun 1971 di gadaikan kepada Tergugat sendiri.
- 4) Bahwa Penggugat tidak memiliki bukti otentik atas tanah sengketa.

2.5 GADAI TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN KEPERDATAAN

Gadai Tanah dapat diartikan menyerahkan tanah dari penggadai (pemilik tanah) kepada pemegang gadai (pemegang gadai) untuk menerima sejumlah uang secara tunai dari pemegang gadai, dengan ketentuan penggadai tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali dari pemegang gadai. Pada dasarnya besar uang tebusan adalah sama dengan uang yang diserahkan pemegang gadai pada awal transaksi gadai kepada penjual gadai, tidak ada perbedaan nominal uang.

Uang yang akan diterima penggadai tentunya adalah sesuai dengan kesepakatan para pihak. Sedangkan waktu pengembaliannya tergantung pada kesediaan dan kemampuan pihak penggadai. Dengan demikian waktu gadai adalah tidak pasti. Semakin lama waktu gadai tentunya membawa resiko tersendiri yaitu perubahan nilai mata uang yang berakibat berbedanya besaran utang dari transaksi awal gadai dengan transaksi pengembalian tanah.

Gadai adalah pinjam meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan, jika telah sampai pada waktunya tidak di tebus, barang menjadi hal yang memberi pinjaman. Pengertian gadai tanah di atas

berbeda dengan pengertian gadai sawah yang diakui dalam hukum adat. Pengertian gadai di atas tersebut lebih menjelaskan pengertian gadai dalam KUH Perdata.

Antara pengertian gadai tanah dalam hukum adat dan KUH perdata, ada banyak perbedaan yang menonjol. Meskipun keduanya memiliki persamaan berupa penggadaian sesuatu namun dalam hukum adat umumnya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan yang masih memegang tegus kebiasaan yang sudah lama terjadi dan masih dilaksanakan. Sementara gadai dalam KUH Perdata lebih mengarah pada pelaksanaan gadai yang dijalankan oleh lembaga pegadaian. Analisa Gadai Tanah dalam perspektif Hukum Jaminan Keperdataan adalah sebagai berikut :

1) Pengertian Gadai Tanah Dalam Perspektif Hukum Jaminan

Secara umum Jaminan dapat diartikan sesuatu yang dapat di nilai secara uang untuk diberikan pihak peminjam atau debitur kepada pihak pemberi pinjaman atau kreditur agar memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya atas pinjaman yang telah diberikan.

Gadai dapat dirumuskan sebagai suatu hak kebendaan atas benda bergerak milik orang lain dan bertujuan tidak untuk memberi jaminan bagi pelunasan hutang orang yang memberi jaminan.

Sedangkan gadai tanah berdasarkan rumusan dari Boedi Harsono adalah :
“Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut di kuasai oleh “pemegang gadai”.

Dari ketiga rumusan umum mengenai jaminan, gadai dan gadai tanah tersebut di atas dapat dilihat bahwa pengertian gadai tanah mempunyai hubungan hukum yang sama dengan pengertian dari jaminan dan gadai secara perdata, di mana adanya hubungan pinjam meminjam antara dua pihak, yang mana pihak peminjam harus menyerahkan sesuatu yang dapat di nilai dengan uang sebagai jaminan untuk sejumlah uang yang telah di terima.

2) Objek Gadai Tanah

Objek Hukum Jaminan dengan berdasarkan hukum kebendaan perdata dapat di bagi menjadi :

a. Hukum Jaminan dengan objek benda tetap.

Objek benda tetap atau tidak bergerak berdasarkan hukum kebendaan perdata di bagi dalam tiga golongan yaitu : (i) benda tidak bergerak karena sifatnya (pasal 506 KUH Perdata), (ii) benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (pasal 507 KUH Perdata) dan (iii) benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang (pasal 508 KUH Perdata).¹⁰⁵

b. Hukum Jaminan dengan objek benda bergerak.

Objek benda bergerak berdasarkan hukum kebendaan perdata di bagi dalam dua golongan, yaitu : (i) benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dipindahkan (pasal 509 KUH Perdata) dan (ii) benda bergerak karena ketentuan undang-undang (pasal 511 KUH Perdata).¹⁰⁶

Gadai berdasarkan Pasal 1150, 1152 ayat (1), 1153, 1158 KUH Perdata, maka yang dapat menjadi objek Gadai adalah kebendaan bergerak di sini dapat kebendaan bergerak yang berwujud atau bertubuh dan kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh berupa piutang atau tagihan-tagihan dalam bentuk surat-surat berharga.¹⁰⁷

Sedangkan untuk Gadai Tanah, objeknya adalah jelas sebidang tanah dimana secara Objek Hukum Jaminan, tanah termasuk dalam benda tidak bergerak karena sifatnya. Menurut Gadai secara Perdata maka ada perbedaan objek gadai, karena Gadai secara Perdata objeknya adalah benda benda bergerak.

¹⁰⁵ Frieda Husni Hasbullah (b), *op.cit.*, hal 43-44

¹⁰⁶ *Ibid.*, hal. 44-45

¹⁰⁷ *Ibid.*, hal 109

Sehingga ada perbedaan objek gadai yaitu tanah sebagai benda tidak bergerak dengan objek benda bergerak.

3) Para Pihak/Subjek Dalam Gadai Tanah

Para Pihak atau subjek dalam Gadai secara Perdata adalah , yaitu :

- a. Pihak yang memberikan jaminan gadai, dinamakan pemberi gadai (pandgever)
- b. Pihak yang menerima jaminan gadai, dinamakan penerima gadai (pandnemer).

Dalam pelaksanaan Gadai Tanah secara umum, maka para pihak terdiri juga dari dua pihak yaitu : (i) Pihak yang menggadaikan tanahnya dengan menerima uang dan (ii) Pihak yang menerima tanah yang di gadai dan pemberi uang atau pinjaman.

Jadi terdapat kesamaan para pihak atau subjek dalam Gadai Tanah dengan Gadai secara Perdata.

4) Perjanjian Gadai Tanah

Perjanjian Gadai secara Perdata bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok atau pendahuluan tertentu, seperti perjanjian pinjam-meminjam uang, utang piutang, atau perjanjian kredit (Pasal 1150 KUH Perdata).

Sedangkan Perjanjian Gadai Tanah yang umumnya berlangsung menurut hukum kebiasaan masyarakat setempat atau hukum adat adalah perjanjian yang berdiri sendiri di mana tanah gadai itu diserahkan penggadai kepada pembeli/penerima gadai yang menjadi pemegang gadai.¹⁰⁸

Lamanya waktu gadai tanah tergantung pada penggadai menebus tanah gadai, kecuali dalam perjanjian di tentukan waktunya atau karena berdasarkan PERPU No. 56/1960 dalam batas waktu 7 tahun. Pinjaman atau hutang dengan jaminan tanah berlaku dalam waktu singkat dan tertntu. Tidak ada pinjaman dengan jaminan tanpa ada ketentuan waktunya, dan apabila

¹⁰⁸ Hilman Hadikusuma., *Hukum Perjanjian Adat.*, (Bandung: Alumni, 1979), hal.142

waktunya sampai sebagaimana di tentukan maka si berhutang akan menagih pembayaran hutangnya.¹⁰⁹

Berbeda dengan Subekti yang menyatakan gadai tanah bukan bersifat perjanjian *accessoir*, Ter Haar menyatakan bahwa mempergunakan tanah sebagai penjaminan adalah persetujuan *accessoir* pada perjanjian pokok pinjaman uang dalam pengertian bahwa sebagai persiapan jika peminjam uang tidak dapat melunasi maka perjanjian pinjaman uang akan di ganti dengan perjanjian tanah, sebagai contoh di Jawa terdapat perjanjian penjaminan yang intinya berbunyi “*saya berjanji selama hutang saya belum lunas, tidak akan membuat perjanjian tanah atas tanah saya, kecuali untuk kepentingan di berpiutang saya*”.¹¹⁰ Penulis berpendapat bahwa pernyataan Ter Haar tersebut adalah perjanjian peminjaman uang dengan menjadikan tanah sebagai cadangan jaminan apabila peminjam uang wanprestasi dan tanah tersebut tetap berada pada peminjam uang, sedangkan dalam gadai tanah tanah tersebut diserahkan kepada pemegang gadai.

Berdasarkan lima kasus dalam sengketa gadai tanah tersebut di atas, maka dalam proses gadai tanah terjadi hanya berdasarkan kesepakatan para pihak dimana pemberi gadai langsung menyerahkan tanahnya untuk di gadai atas sebagai kompensasi penerimaan sejumlah uang dari pemegang gadai.

Menurut Hukum Adat Minangkabau, gadai tanah walaupun bukan perjanjian yang bersifat *accessoir*, tetapi dalam perjanjian gadai tanah harus ada beberapa syarat yang harus di penuhi oleh penggadai dan pemegang gadai, yaitu :¹¹¹

- a. Gadai baru sah apabila disetujui oleh segenap ahli waris, satu orang saja tidak menyetujui maka gadai menjadi batal demi hukum;
- b. Gadai tidak ada waktu kadaluwarsaan.¹¹²

¹⁰⁹ *ibid.*

¹¹⁰ Ter Haar Bzn, *Asas Asas Dan Susunan Hukum Adat*. Di terjemahkan oleh Soebakti Poesponoto (Jakarta : Pradnya Paramita, 2001)., hal. 108

¹¹¹ Suardi Mahyuddin., *op. cit.*, hal 117

¹¹² Ketentuan ini dapat tidak berlaku setelah terbitnya PERPU No. 56 Tahun 1960

- c. Pihak Penggadai punya hak pertama untuk menggarap tanah gadaian, kecuali jika dia mau menyerahkan garapan kepada orang lain.
- d. Pemegang gadai tidak boleh menggadaikan lagi tanah yang dipegangnya pada orang lain tanpa seizin pemilik tanah, namun karena ada pengaruh hukum barat pemegang gadai boleh menggadaikan lagi.
- e. Selama gadai berjalan pemilik tanah gadaian boleh minta tambahan uang gadai pada pemegang gadai tapi pembayaran penebusan nanti harus sekaligus.
- f. Jika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian gadai meninggal dunia di gantikan oleh ahli warisnya.

5) Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Gadai Tanah

Hak dan kewajiban Para Pihak dalam gadai tanah secara umum dapat di simpulkan bahwa Pihak yang mengadaikan tanahnya :

- a. Menyerahkan tanahnya kepada penerima gadai.
- b. Menebus tanahnya sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Sedangkan Pihak yang menerima gadai tanah adalah :

- a. Memberikan uang gadai yang disepakati.
- b. Mengembalikan tanah gadai kembali jika telah di tebus.

Jika di bandingkan dengan Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Gadai secara Perdata, beberapa hal yang perlu di perhatikan untuk Gadai Tanah adalah :

- a. Hak Retensi Pemegang Gadai

Hak Retensi adalah hak untuk menahan benda yang digadaikan selama pemberi gadai belum melunasi utangnya. Dalam pelaksanaan gadai tanah, pihak pemegang gadai tanah juga mempunyai hak untuk menahan tanah yang digadaikan jika belum di tebus oleh pemiliknya.

Jangka waktu untuk menahan tanah gadai sebelum terbitnya PERPU No. 56 Tahun 1960 adalah tidak mengenal kadaluwarsa, setelah terbitnya PERPU tersebut, maka jangka waktu maksimal adalah 7 tahun. Setelah 7 tahun maka tanah tersebut harus di kembalikan kepada pemberi.

b. Hak Parate Eksekusi

Jika dibandingkan dengan Gadai secara Perdata, maka pemegang gadai tidak mempunyai hak untuk melakukan Parate Eksekusi, yaitu hak untuk menjual benda gadai jika pemberi gadai wanprestasi walaupun dilakukan sesuai dengan dilakukannya sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku.

c. Hak Kreditor Mendapat Penggantian Biaya Perawatan Barang Gadai

Jika dibandingkan dengan Gadai secara Perdata, maka pemegang gadai tanah tidak mempunyai hak untuk mendapatkan biaya penggantian perawatan barang gadai, karena umumnya tanah yang digadaikan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan ekonomi pemegang gadai, apakah dengan menggarap tanah tersebut sendiri atau diserahkan kepada orang lain.

d. Hak Kreditor atas Bunga Benda Gadai

Dalam Gadai secara Perdata, maka pemegang gadai mempunyai hak untuk mendapat bunga atas benda gadai seperti yang berlaku di Perum Pegadaian. Tetapi dalam Gadai Tanah, karena hak atas bunga gadai tersebut tidak diatur seperti dalam Gadai secara Perdata. Karena tidak diatur, maka kemungkinan untuk meminta bunga atas nilai gadai dapat terjadi.

Contoh kasus ke lima mengenai gadai tanah tersebut pada Putusan Pengadilan Negeri salah satunya memutuskan tergugat untuk membayar bunga gadai, walaupun putusan tersebut akhirnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

Contoh kasus ke dua menyebutkan bahwa pemegang gadai menuntut pembayaran beberapa kali lipat dari nilai gadai jika tanah tersebut ingin ditebus, hal mana ditolak oleh pemberi gadai dan melakukan gugatan ke pengadilan.

6) Hapusnya Hak Gadai

Hapusnya Hak Gadai Tanah, secara umum hapus karena pihak penerima gadai melakukan penebusan atas tanah tersebut dengan membayar kembali uang gadai yang di terima kepada pemegang gadai dan pemegang gadai mengembalikan tanah tersebut kembali kepada pemberi gadai atau pemilik tanah.

Jika dibandingkan dengan hapusnya Hak Gadai secara Perdata, maka hapus Hak Gadai Tanah lebih sederhana, karena sifat perjanjian Gadai Tanah yang berdiri sendiri, sedangkan Perjanjian Gadai Secara Perdata adalah bersifat *accessoir* dimana akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus terlebih dahulu. Hapusnya Hak Gadai secara Perdata dapat di lakukan dengan berbagai cara, antara lain :

- a. Hapusnya perjanjian pokok baik melalui pelunasan; perjumpaan utang; pembaharuan utang dan pembebasan utang.
- b. Lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan pemegang hak gadai.
- c. Terjadinya percampuran di mana pemegang gadai sekaligus pemilik barang gadai.

7) Persamaan Ciri-Ciri Gadai Tanah dengan Gadai Secara Perdata

Selain beberapa analisa terhadap Gadai Tanah dalam Perspektif Hukum Jaminan, khususnya Gadai secara perdata, maka terdapat beberapa persamaan cir antara Gadai Tanah dengan Gadai secara Perdata, yaitu adalah :

- A. Merupakan Jaminan Kebendaan.
- B. Kebendaan atau barang-barang yang dengan harus berada di bawah penguasaan kreditor pemegang hak gadai atau pihak ketiga untuk dan atas nama pemegang hak gadai (Pasal 1150, Pasal 152 KUH Perdata);
- C. Mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yaitu membebani secara utuh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan dan setiap bagian daripadanya, dengan ketentuan bahwa apabila telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, maka tidak berarti terbebasnya pula sebagian dari utang yang dijamin, maka tidak berarti terbebasnya pula sebagian

kebendaan atau barang-barang digadaikan dari beban hak gadai, melainkan hak gadai itu tetap membebani seluruh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Pasal 1160 KUH Perdata).

2.6 ANALISA KASUS GADAI TANAH

Lima Kasus gugatan mengenai Gadai Tanah yang di putus oleh Mahkamah Agung, penulis menganalisa sebagai berikut :

1. Kelima kasus tersebut adalah mengenai gugatan dari pemberi gadai yang menuntut pemegang gadai untuk mengembalikan tanahnya dan mendapat hambatan dari pemegang gadai.
2. Permohonan Kasasi dari tiga kasus (Ngorat Karo-Karo vs. Djamin Ginting; Tinggi Beru Perangin-angin vs. Rumrumen Beru Karo; Isman vs. B.H. Rodijah, dkk) di atas di kabulkan oleh Mahkamah Agung, sehingga tanah gadai tersebut harus di kembalikan oleh pemegang gadai kepada pemberi gadai dengan berdasarkan pertimbangan kepada Pasal 7 PERPU No. 56 Tahun 1960.
3. Permohonan Kasasi dari satu kasus di atas (Asiman Bin Sakakat vs. Ni H Sunar dkk.) di tolak oleh Mahkamah Agung, sehingga tanah gadai tetap pada pemegang gadai karena pemohon kasasi tidak menyampaikan risalah kasasi yang menyalahi prosedur beracara di pengadilan.
4. Kasus ke-lima (Supardi bin Muhadi vs. Siti Binti Muhadi), permohonan kasasi di kabulkan karena pemohon mempunyai bukti otentik mengenai tanah gadai yang ternyata di milikinya. Kasus ini merupakan sengketa kepemilikan tanah yang sebenarnya di banding dengan sengketa mengenai gadai tanah.
5. Mahkamah Agung bahwa dalam memutus bahwa tanah gadai harus di kembalikan kepada pemberi gadai, maka pemberi gadai harus membayar uang gadainya sesuai dengan uang yang telah di terima sebelumnya pada awal gadai.

6. Bahwa Mahkamah Agung dalam memutus penyelesaian sengketa gadai tanah dari lima kasus tersebut di atas ternyata umumnya tidak memakai ketentuan mengenai gadai yang di atur dalam KUH Perdata, tetapi berpedoman pada hukum acara dan peraturan lain seperti PERPU No, 56 Tahun 1960.



BAB 3

PENUTUP

3.1 SIMPULAN

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dibahas, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Gadai Tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berdiri sendiri karena berlangsung menurut aturan Hukum Adat atau kebiasaan masyarakat setempat. Walaupun Gadai Tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berdiri sendiri, tetapi dalam Perspektif Hukum Jaminan Kerperdataan, khususnya Gadai secara Perdata maka Gadai Tanah mengandung beberapa ketentuan-ketentuan yang mengatur Gadai secara Perdata, yaitu :
 - a. Mempunyai hubungan hukum yang sama dengan Gadai secara Perdata, yaitu penyerahan jaminan atas sejumlah uang yang di pinjam.
 - b. Merupakan Jaminan dengan objek benda tidak bergerak
 - c. Mempunyai para pihak/subjek yang sama dengan Gadai secara Perdata.
 - d. Merupakan Jaminan dengan sifat Jaminan Kebendaan
 - e. Kebendaan atau barang-barang yang dengan harus berada di bawah penguasaan kreditur pemegang hak gadai.
 - f. Pemegang gadai mempunyai hak retensi untuk menahan tanah gadai selama belum di tebus.

Beberapa ketentuan Gadai secara Perdata yang tidak terdapat dalam Gadai Tanah yaitu :

- a. Gadai Tanah bukan perjanjian yang bersifat *accessoir*.
- b. Gadai Tanah tidak terdapat hak pemegang gadai untuk melakukan *parate eksekusi* dan mempunyai hak untuk memungut biaya perawatan benda gadai.

- 2) Bahwa kasus-kasus gugatan mengenai gadai tanah yang di bawa ke pengadilan adalah mengenai upaya penebusan kembali tanah gadai dari pemegang gadai oleh pemilik tanah atau penerima gadai, dimana penerima gadai kesulitan untuk mendapat tanahnya walaupun telah melalui penyelesaian secara adat atau melalui aparat pemerintah daerah/camat.

Bahwa Mahkamah Agung dalam memutus penyelesaian sengketa gadai tanah dari lima kasus tersebut di atas ternyata umumnya tidak memakai ketentuan mengenai gadai yang di atur dalam KUH Perdata, tetapi berpedoman pada hukum acara dan peraturan lain seperti PERPU No. 56 Tahun 1960.

3.2 SARAN

Bahwa pelaksanaan Gadai Tanah perlu di tinjau lagi pelaksanaannya di Indonesia pada saat apakah telah memenuhi ketentuan yang di atur dalam PERPU No. 56 Tahun 1960 dan perlunya untuk terus mensosialisasikan kembali PERPU tersebut kepada masyarakat di daerah agar pelaksanaan gadai tanah dapat berjalan juga dengan sejalan dengan hukum positif yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional..* Bandung : Penerbit Alumni, 1997.

_____, “Permasalahan Hukum Hak Jaminan”, *Jurnal Hukum Bisnis* Volume 11, 2000.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers, 2007.

Bzn, Ter Haar. *Asas Asas Dan Susunan Hukum Adat*. Di terjemahkan oleh Soebakti Poesponoto, Jakarta : Pradnya Paramita, 2001.

Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Alumni, 1979.

Harsono, Boedi . *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Penerbit Djambatan, 2005,

Hasbullah, Frida Husni. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jakarta : Indhill.Co, 2009.

_____. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta : Indhill.Co, 2009

Mamudji, Sri , *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005

Mahyuddin, Suardi. *Dinamika Sistem Hukum Adat Minangkabau Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Jakarta : Candi Cipta Paramuda, 2009

Saliman, Abdul R. *et al, Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori Dan Contoh Kasus*, Jakarta : Kencana, 2007.

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007.

Subekti, R. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991.

Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003.

Sofwan, Sri Soedewo Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Cet.3. Yogyakarta : Libery Offset, 2003.

_____. *Hukum Perdata : Hukum Benda..* Cet.5. Yogyakarta : Libery Offset, 2000.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

Putusan Mahkamah Agung

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Buku Pertama : Perdata 1962 -1979. Jakarta : Pilar Yuris Ultima, 2009

_____, Buku Kedua : Perdata 1980-2009. Jakarta : Pilar Yuris Ultima, 2009

_____. Buku Ketujuh : Pedoman Indeks. Jakarta : Pilar Yuris Ultima, 2009

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR REGISTER: 8 K/SIP/1967

TANGGAL PUTUSAN: 29 APRIL 1967

POKOK MASALAH: Perjanjian mengenai Tanah; Gadai Tanah;

KAIDAH HUKUM: *Permohonan kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima apabila Pemohon-kasasi tidak mengajukan risalah kasasi yang memuat alasan-alasan permohonannya.*

PUTUSAN

NOMOR: 8 K/SIP/1967

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Mengadili dalam tingkat kasasi, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

ASIMAN BIN SAKAKAT, tempat tinggal Kadubaleor, Desa Kadugadung, Kecamatan Cimanuk, Kawedanaan Daerah Tingkat II Pandeglang, Penggugat untuk kasasi, dahulu Penggugat-Pembanding;

MELAWAN

I. NI H SUNAR dan

II. NJI IJOH, keduanya bertempat tinggal di Kampung Kadubaleor, Desa Kadugadung tersebut,

III. NJI IJOT, tempat tinggal di Kampung Martalaya, Desa Palanjar, Kecamatan Cimanuk tersebut, Tergugat-Tergugat dalam kasasi, dahulu Tergugat-Tergugat Terbanding;

DAN

I. DJAJASANTIBI dan

II. MUH. LAMRI, keduanya bertempat tinggal di Kampung Bukujadi, Desa dan Kecamatan Natar, Kawedanaan dan Kabupaten Tanjungkarang, turut-Tergugat-Tergugat II dan III ikut-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang Penggugat untuk kasasi dan turut-Tergugat-Tergugat dalam kasasi sebagai Penggugat-Penggugat-asli telah menggugat sekarang Tergugat-Tergugat dalam kasasi sebagai Tergugat-Tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Pandeglang, pada pokoknya atas dalil:

bahwa kira-kira pada tahun 1914 di Kampung Kadubaleor, Desa Kadugadung, Kecamatan Cimanuk, Kabupaten Pandeglang telah meninggal dunia seorang bernama Sakakat dengan meninggalkan 3 orang anak, yaitu:

1. Asiman Penggugat-asli I,
2. Sukmadjaja, juga telah meninggal dunia, tanpa anak,
3. Nji Sakinah, juga telah meninggal dunia dengan meninggalkan 2 orang anak, yaitu Penggugat-Penggugat-asli II dan III;

bahwa lain dari pada itu almarhum Sakakat juga meninggalkan sebidang sawah terdiri atas 14 petak besar/kecil, terletak di Blok Putri, Desa Kadugadung, yang batas-batasnya disebut dalam surat gugat;

bahwa setelah Sakakat meninggal dunia, sawah tersebut telah digadaikan kepada seorang bernama Hadji Djasrip untuk uang sebesar Rp650,-;

bahwa sesudah Hadji Djasrip meninggal dunia, sawah tersebut jatuh sebagai warisan pada istri dan anak-anaknya, yaitu pada Tergugat-asli I, II, dan III;

bahwa para Penggugat-asli baik sendiri maupun dengan perantara camat telah berulang kali berusaha untuk meminta kembali dengan jalan damai sawah tersebut kepada Tergugat-Tergugat-asli, tetapi tidak berhasil, maka oleh karena itu Penggugat-Penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Pandeglang memberi putusan sebagai berikut:

1. Menetapkan bahwa: 1. Asiman, 2. Djajasantibi, dan 3. Muh. Lamri, adalah anak atau ahli waris dari almarhum Sakakat;
2. Menetapkan bahwa sawah tersebut adalah peninggalan dari almarhum Sakakat yang belum dibagi waris;
3. Mengesahkan gadai ginadai sawah tersebut antara Asiman dan H Djasrip;
4. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan sawah tersebut dengan sekalian keluarganya dan pula mereka yang mendapat hak dari padanya dan memasrahkan sawah itu kepada Penggugat-Penggugat menurut atas kemurahan Keputusan Pengadilan Negeri Pandeglang apabila membantah mohon bantuan kekuatan polisi (alat negara) setempat;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat dengan vonis yang dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun Tergugat-Tergugat hendak vernet, atau apel, dan sebagainya;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat memikul ongkos-ongkos dalam perkara ini;

ATAU:

Mengadili perkara ini dengan keputusan lain menurut atas kemurahan Pengadilan Negeri Pandeglang;

bahwa tuntutan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Pandeglang dengan putusannya tanggal 12 Oktober 1964 No. 69/1963/Perd.Pdg., putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan, Tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 5 Mei 1966 No. 134/1965/PT.Perdata;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 20 Juni dan 2 November 1966, kemudian terhadapnya oleh Tergugat Pembanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 2 November 1966, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan No. 6/1966/K/Perd/Pdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pandeglang;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 UU 13/1965 sejak UU tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965, UU Mahkamah Agung Indonesia dinyatakan tidak berlaku lagi, karena Bab IV UU tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena UU yang menurut pasal 49 ayat (4) UU itu mengatur acara kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa pasal 70 UU tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah UU Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan-ketentuan dalam UU Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

MENIMBANG:

bahwa dalam perkara ini Penggugat untuk kasasi tidak mengajukan risalah kasasi di mana dimuat alasan-alasan permohonannya, sebagaimana yang

diharuskan oleh pasal 115 ayat 1 UU Mahkamah Agung Indonesia, sehingga berdasarkan ayat 2 pasal 115 itu, permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Memerhatikan pasal-pasal UU yang bersangkutan, Per-MA 1/1963 dan pasal 46 UU 13/1965;

MEMUTUSKAN:

Menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi, ASIMAN bin SAKAKAT tersebut, tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat ini, ditetapkan sebanyak Rp75,25.-.

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR REGISTER: 24 K/SIP/1967

TANGGAL PUTUSAN: 18 FEBRUARI 1967

POKOK MASALAH: Upaya Hukum terhadap Putusan Pengadilan. Surat Kuasa untuk Kasasi

KAIDAH HUKUM: *Sesuai dengan pasal 113 ayat 1 UU Mahkamah Agung Indonesia, apabila permohonan kasasi dalam perkara perdata diajukan oleh seorang wakil, maka ia harus secara khusus dikuasakan untuk itu. Dalam perkara ini, permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima karena dalam surat kuasa tidak disebutkan bahwa si wakil diberi kuasa untuk mengajukan kasasi.*

PUTUSAN

NOMOR: 24 K/SIP/1967

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Mengadili dalam tingkat kasasi, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

MESIA TATENKENG, tinggal di Batulewer, Kecamatan Kendahe-Tahuna Dati II Sangihe-Talau, Penggugat untuk kasasi, dahulu Tergugat Pemanding;

MELAWAN

SIKUTI PANGENDAHENG, tinggal di Batulewer tersebut, Tergugat dalam kasasi dahulu Penggugat-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Tergugat dalam kasasi sebagai Penggugat-asli telah menggugat sekarang Penggugat untuk kasasi sebagai Tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Tahuna, pada pokoknya atas dalil:

bahwa Penggugat-asli mempunyai hak milik atas sebidang kebun dengan tanaman pohon pada bercampur dengan pohon sagu baru, pohon kelapa, dan tanaman lautnya, berasal dari orangtuanya bernama Firon, terletak di Dusun Duludu Tapuang, Kampung Batulewer;

bahwa pada tanggal 16 Oktober 1967 Tergugat-asli telah masuk dalam kebun tersebut dan mengambil buah pala;

bahwa perbuatan Tergugat-asli itu telah dilaporkan kepada camat Kendahe-Tahuna, akan tetapi Tergugat-asli tidak menghiraukan larangan pengambilan buah pala yang telah disampaikan oleh orang yang berwajib kepadanya dan pada tanggal 7 November 1958, dan 18 Februari 1960 Tergugat-asli mengambil lagi buah pala dari kebun Penggugat-asli tersebut;

bahwa karena perbuatan Tergugat-asli tersebut Penggugat-asli menderita kerugian, yaitu 60 kg buah pala @ Rp35,- = Rp2.100,- dan 6 kg fuli @ Rp40,- Rp240,-, jadi semua seharga Rp2.340,-, maka oleh karena demikian Penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Tahuna memberi putusan sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat harus keluar dari dusun tersebut karena tidak berhak dan ditetapkan hak kepada Penggugat;
2. Menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp2.340,-;
3. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR REGISTER: 420 K/SIP/1968

TANGGAL PUTUSAN: 15 JANUARI 1969

POKOK MASALAH: Perjanjian mengenai Tanah. Gadai Tanah

KAJIDAH HUKUM: *Gadai tidak tunduk pada kedaluwarsa.*

**PUTUSAN
NOMOR: 420 K/SIP/1968**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Mengadili dalam tingkat kasasi, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara;

NGORAT KARO-KARO, tinggal di Kampung Tigapanah, Penggugat untuk kasasi, dahulu Tergugat-Pembanding,

MELAWAN

DJAMIN GINTING SUKA, tinggal di Kampung Suka, Tergugat dalam kasasi, dahulu Penggugat-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Tergugat dalam kasasi sebagai Penggugat-asli telah menggugat sekarang Penggugat untuk kasasi sebagai Tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Kabanjahe, pada pokoknya atas dalil:

bahwa pada tahun 1939 Penggugat-asli telah menggadaikan kepada Tergugat-asli

sebidang ladang miliknya bernama Djuma Uruk Tonggal (Lepar Tiga) terletak di lingkungan Tigapanah, luas 30 tumba bibit padi, dengan batas-batas yang disebut dalam surat gugat dengan harga gadai Rp130,-;

bahwa sesudah sampai pada masa penebusannya kembali, Tergugat-asli masih minta agar penebusan tanah ladang tersebut ditangguhkan;

bahwa pada tahun 1957 dan kemudian paling akhir pada bulan Agustus 1958 Penggugat-asli telah minta dengan perantaraan asisten wedana Tigapanah kepada Tergugat-asli untuk menebus kembali tanah ladang tersebut, tetapi Tergugat-asli menolaknya dengan alasan perbedaan nilai uang rupiah pada tahun 1939 (masa gadai) dengan nilai uang rupiah pada tahun 1958 (masa penebusan) dan karenanya menghendaki penebusan dengan uang tebusan lipat ganda beberapa kali, hal mana bukan alasan penolakan secara hukum, maka oleh karena itu Penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Kabanjahe memberi putusan sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat Ngorat Karo-Karo untuk wajib menyerahkan kembali ladang gadai terperkara kepada Penggugat dengan tiada halangan apa-apa buat dapat Penggugat pergunakan dengan bebas, yaitu dengan jalan Penggugat menebusnya seraya mengembalikan uang harga gadai besarnya Rp130,-;
2. Seterusnya supaya dinyatakan bahwa putusan itu lantas dapat dijalankan sekalipun Tergugat naik banding atau kasasi;
3. Menghukum juga atas Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

bahwa terhadap tuntutan tersebut Pengadilan Negeri Kabanjahe telah

mengambil putusan, yaitu tanggal 5 Juli 1962 No. 176/S-1958 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima tuntutan Penggugat atas Tergugat, yaitu:

1. Menghukum atas Tergugat untuk menyerahkan ladang Uruk Tonggal yang menjadi perkara ini kepada Penggugat, dengan jalan Penggugat membayar uang tebusan kepada Tergugat banyaknya $\frac{1}{2} \times Rp1.000/2 \times Rp130,- = Rp32.500,-$;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini yang dikira sampai hari ini banyaknya Rp456,-;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya tanggal 28 April 1966 No. 274/1962/PT;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 20 Maret 1967, kemudian terhadapnya oleh Tergugat-Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 April 1967, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan No. 6/1967 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabanjahe, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasinya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 April 1967;

bahwa kemudian oleh Penggugat-Terbanding yang pada tanggal 25 Juli 1967 telah diberitahu permohonan kasasi dari Tergugat-Pembanding, diajukan jawabari memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 22 Agustus 1967, dengan demikian telah melampaui tenggang waktu yang ditetapkan dalam pasal 115 ayat 3 UU

Mahkamah Agung Indonesia dan oleh karena itu tidak dapat diperhatikan;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 UU 13/1965 sejak UU tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965, UU Mahkamah Agung Indonesia dinyatakan tidak berlaku lagi, baik karena Bab IV UU tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena UU yang menurut pasal 49 ayat (4) UU itu mengatur acara kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa pasal 70 UU tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah UU Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan-ketentuan dalam UU Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya yang diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam UU, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. bahwa dalam gugatan Tergugat dalam kasasi yang menyatakan bahwa pada tahun 1939 ia menggadaikan tanah sengketa kepada Penggugat untuk kasasi adalah tidak benar karena pada tahun itu Tergugat dalam kasasi baru berumur 10 tahun dan belum kawin, sehingga menurut hukum adat Karo ia tidak berhak (*onbekwaam*) melakukan perbuatan hukum;

2. bahwa angka-angka perincian harga gadai yang diajukan oleh Tergugat dalam kasasi tidak berdasarkan bukti autentik;
3. bahwa saksi-saksi dari Tergugat dalam kasasi masih berhubungan darah dengan Tergugat dalam kasasi sehingga karenanya kesaksian mereka bertentangan dengan pasal 145 HIR;
4. bahwa Penggugat untuk kasasi mengetahui bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan ayah kandung Penggugat untuk kasasi satu tahun sebelum ayahnya itu meninggal dunia;
5. bahwa Tergugat dalam kasasi lebih dari 30 tahun tidak mengganggu gugat tanah sengketa;
6. bahwa yang dimaksud oleh Penggugat untuk kasasi tentang gadai dalam perkara ini ialah gadai sun, yang berarti tanah yang tergadai secara demikian tidak dapat ditebus kembali apabila penebusannya dilakukan sehabis masa gadai;

MENIMBANG:

mengenai keberatan-keberatan ad. 1, 2, 4 dan 6:

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena keberatan-keberatan itu semuanya mengenai penilaian hasil pembuktian, jadi mengenai penghargaan suatu kenyataan, dan keberatan-keberatan serupa ini tidak dapat diterima untuk dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi sebab tidak ditujukan terhadap kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh UU atau terhadap kesalahan penerapan atau pelanggaran peraturan hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 51 UU 13/1965;

mengenai keberatan ad. 3:

bahwa keberatan ini juga tidak dapat

dibenarkan, karena bertentangan dengan berita acara sidang Pengadilan Negeri, menurut berita acara mana hanya seorang saksi yang menyatakan berkariib keluarga dengan Tergugat dalam kasasi, tetapi tidak jelas sampai berapa derajat, lagi pula saksi itu tidak minta untuk dibebaskan dari sumpah sebagai saksi;

mengenai keberaian ad. 5:

bahwa keberatan ini pula tidak dapat dibenarkan karena tidak mengenai yang menjadi pokok persoalan, lagi pula soal gadai tidak tunduk pada kedaluwarsa;

Menimbang, bahwa akan tetapi Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini mengenai penghukuman Tergugat dalam kasasi semula Penggugat, untuk membayar uang tebusan;

Menimbang, bahwa perkara ini mengenai tanah pertanian (tanah ladang) yang telah terjadi pada tahun 1939 dan menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, gadai tanah pertanian yang telah berlangsung lebih dari 7 tahun sesuai dengan pasal 7 Perpu 56/1960 harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa pembayaran uang tebusan;

bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi telah melanggar ketentuan-ketentuan tercantum dalam pasal 7 Perpu 56/1960 tersebut dan karenanya harus diperbaiki dengan menghapuskan/menghilangkan penghukuman tentang pembayaran uang tebusan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Ngorat Karo-Karo tersebut harus ditolak, dengan perbaikan Putusan

Pengadilan Negeri Kabanjahe sedemikian rupa sehingga bagian dari diktum yang memuat penghukuman tentang pembayaran uang tebusan dihapuskan;

Memerhatikan pasal-pasal UU yang bersangkutan Per-MA 1/1963 dan pasal 46 UU 13/1965;

MEMUTUSKAN:

Menolak permohonan kasasi dari NGORAT KARO-KARO tersebut dengan perbaikan

Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 5 Juli 1962 No. 176/S-1958 sedemikian rupa sehingga bagian dari diktum No. 2 yang memuat penghukuman tentang pembayaran uang tebusan oleh Penggugat kepada Tergugat dihapuskan/dihilangkan;

Menghukum Penggugat untuk kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp207,50,-

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR REGISTER: 810 K/SIP/1970

TANGGAL PUTUSAN: 6 MARET 1971

POKOK MASALAH: Perjanjian menyangkut Tanah. Jual-Gadai

KAJIDAH HUKUM: *Ketentuan pasal 7 ayat 1 Perpu 56/1969, yang menentukan bahwa gadai tanah pertanian yang telah berlangung 7 tahun atau lebih harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa pembayaran uang tebusan, adalah bersifat memaksa dan tidak dapat dilunakkan, hanya karena telah diperjanjikan antara kedua belah pihak yang bersangkutan.*

**PUTUSAN
NOMOR: 810 K/SIP/1970**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

Mengadili dalam tingkat kasasi, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

TINGGI BERU PERANGIN-ANGIN, bertempat tinggal di Kampung Ajinembah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo, Penggugat untuk kasasi, dahulu Penggugat-Terbanding;

MELAWAN,

RUMRUMEN BERU KARO, bertempat tinggal di Kampung Ajinembah tersebut, Tergugat dalam kasasi, dahulu Tergugat-Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang Penggugat untuk kasasi sebagai Penggugat-asli telah menggugat sekarang Tergugat dalam kasasi sebagai Tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Kabanjahe pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa beberapa puluh tahun yang lalu ketika Pemerintah Belanda masih berkuasa di Tanah Karo, suami Penggugat-asli, mendiang Timan Ginting, telah menggadaikan tanah sawah miliknya bernama Tambak Lotten, terletak di lingkungan Kampung Ajinembah, luas 30 tumba bibit padi, dengan batas-batas seperti disebut dalam surat gugat kepada mendiang Ndahi Ginting, suami Tergugat-asli, untuk gadaian sebesar Rp50,- (uang Belanda);

bahwa pada tahun 1951 Penggugat-asli pernah bermaksud untuk menebus kembali sawah tersebut dari Tergugat-asli, akan tetapi ditolak oleh Tergugat-asli karena katanya jangka waktu untuk penebusan belum sampai;

bahwa karena Tergugat-asli tidak mau menyebutkan dengan tegas kapan penebusan itu dapat dilakukan, maka persoalan itu lalu oleh Penggugat-asli diajukan kepada Pengadilan Negeri dan menurut putusan Pengadilan Negeri, penebusan dapat dilakukan setelah sawah 20 (dua puluh) tahun berada dalam gadaian;

bahwa baru-baru ini Penggugat-asli bermaksud lagi untuk menebus kembali sawah tersebut dari Tergugat-asli karena menurut Penggugat-asli waktu untuk penebusan sudah tiba, akan tetapi Tergugat-asli menolak lagi penebusan itu;

bahwa persoalannya lalu oleh Penggugat-asli diajukan kepada camat setempat akan tetapi juga tidak mendapat penyelesaian, karena Tergugat-asli

tidak pernah mau datang di kecamatan, maka berdasarkan hal-hal di atas, Penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Kabanjahe memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat dengan Penggugat harus mengembalikan uang gadaian sebanyak Rp50,- kepada Tergugat;

2. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali sawah tergadai kepada Penggugat dengan tidak ada halangan suatu apa;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabanjahe telah mengambil putusan, yaitu tanggal 18 Agustus 1966 No. 15/S-1968, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian, yaitu:

Menghukum Tergugat menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat dengan tiada halangan apa-apa;

Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang dikira sampai hari ini sebanyak Rp60,021,-

Menolak gugatan Penggugat selainnya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya tanggal 21 April 1961 No. 450/1966, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding;

Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 18 Agustus 1966 No. 15/5-1966 di dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding;

DAN MENGADILI SENDIRI:

Menyatakan Tergugat tidak bisa diterima dengan gugatannya;

Mencatat bahwa sawah sengketa berada di dalam kekuasaan Tergugat berdasarkan gadai dan para Tergugat baru bisa memajukan gugat sesudah lewat masa 40 (empat puluh) tahun, terhitung sejak tanggal diperbuatnya surat perjanjian produk T II (biru);

Menghukum Penggugat-Terbanding membayar biaya perkara ini, baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding, yang sampai hari ini berjumlah Rp147,50 (seratus empat puluh tujuh rupiah lima puluh sen);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 23 Juli 1969, kemudian terhadapnya oleh Penggugat-Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Agustus 1969, sebagaimana ternyata dari SK 39/1969 yang dibuat oleh panitera Pengadilan Negeri Kabanjahe, permohonan mana diikuti oleh memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Agustus 1969 itu juga;

bahwa setelah itu oleh Tergugat-Pembanding - yang tanggal 18 Agustus 1969 telah diberitahu permohonan kasasi dari Penggugat-Terbanding - diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 8 September 1969, dengan demikian jawaban memori itu diajukannya setelah tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 3 UU Mahkamah Agung Indonesia lampau, maka jawaban memori kasasi itu tidak dapat diperhatikan;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 UU 13/1965 sejak UU tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965, UU Mahkamah Agung Indonesia dinyatakan tidak berlaku lagi, baik karena Bab IV UU tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena UU yang menurut pasal 49 ayat (4) UU itu mengatur acara kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pasal 70 UU tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah UU Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan-ketentuan dalam UU Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya - yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama - diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam UU, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

bahwa alasan Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan berpedoman pada pasal 7 ayat 1 Perpu 56/1960 sudah benar, karena menurut pasal tersebut gadai yang sudah lewat 7 (tujuh) tahun harus diserahkan kembali kepada pemiliknya dengan tidak perlu membayar uang tebusan;

Menimbang bahwa keberatan tersebut dapat diterima karena Pengadilan Tinggi

salah dalam menafsirkan pasal 7 ayat 1 Perpu 56/1960 yang menurut pendapat Mahkamah Agung bersifat memaksa, yaitu gadai tanah pertanian yang telah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih, seperti halnya dalam perkara ini, harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa pembayaran uang tebusan, dan hal ini tidak dapat dilunakkan karena telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang berperkara, karena hal itu sangat bertentangan dengan prinsip lembaga gadai;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini harus dibatalkan, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang sudah benar;

Menimbang bahwa Tergugat dalam kasasi/Tergugat-asal sebagai pihak yang dikalahkan harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun tingkat kasasi;

Memerhatikan pasal-pasal UU yang bersangkutan, Per-MA 1/1963 dan pasal 46 UU 13/1965;

MEMUTUSKAN:

Menerima permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi: Tinggi beru Perangin-angin tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 April 1969 No. 450/1960;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 18 Agustus 1966 No. 15/5-1966;

Menghukum Tergugat dalam kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang

jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun, tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp743,- (tujuh ratus empat puluh tiga rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 1971 dengan Prof. R. Sarjono, S.H., wakil ketua sebagai ketua, Indroharto, S.H., dan Sri Widoyati

Wratmo Sukito, S.H., sebagai hakim-hakim anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari: Sabtu, tanggal 6 Maret 1971, oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Indroharto, S.H., dan Sri Widodoji Wiratmo Sukito, S.H., hakim-hakim anggota, dan T.S. Aslamijah Sulaeman, S.H., panitera pengganti luar biasa, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Menimbang bahwa berdasarkan segala apa yang dipertimbangkan di atas Mahkamah Agung berkesimpulan bahwa permohonan kasasi harus ditolak;

Memerhatikan pasal-pasal UU yang bersangkutan, Per-MA 1/1963 dan pasal 46 UU 13/1965;

MEMUTUSKAN

Menolak permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi, OESMAN JUSUF HELMI, sebagai presiden direktur NV Mustikaratoe tersebut;

Menghukum Penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat

kasasi ini, ditetapkan sebanyak Rp. 3.000 (tiga ribu enam ratus lima puluh rupiah);

Demikianlah dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Sabtu, tanggal 14 April 1973, dengan Prof. R. Subekti S.H., sebagai ketua, Sri Widodoji Whan Soekito, S.H., dan Busthanul Arifin, S.H. sebagai hakim-hakim anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Senin, tanggal 23 April 1973, oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri Sri Widodoji Wiratmo Soekito, S.H., dan Busthanul Arifin, S.H., hakim-hakim anggota, dan T.S. Aslahijah Soelaeman, S.H., panitera pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR REGISTER: 903 K/SIP/1972

TANGGAL PUTUSAN: 10 OKTOBER 1974

POKOK MASALAH: Gadai Tanah

KATAHUKUM:

1. Istilah hak gadai yang dimuat dalam PP 50/1960 pasal 7 sama halnya dengan jual beli sende tanah, oleh karenanya tanah tersebut dikembalikan tanpa uang tebusan.

2. Alasan Pengadilan Tinggi, yang hanya mempertimbangkan bahwa Penggugat-asal tidak dapat membuktikan gugatannya untuk dipakai sebagai dasar pembatalan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempertimbangkan alat bukti dari kedua belah pihak, adalah tidak cukup.

PUTUSAN

NOMOR: 903 K/SIP/1972

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Mengadili dalam tingkat kasasi, telah mengajukan keputusan sebagai berikut dalam perkara:

ISMAN, bertempat tinggal di Desa Ganduwetan, Kecamatan Ngadirejo, Kewedanaan Candirot, Kabupaten Temanggung, Penggugat untuk kasasi, dahulu Penggugat III-Terbanding;

MELAWAN

1. B.H. RODIJAH;
2. B.H. KASBOLAH;

3. B.H. MASHURI;

4. B.H. UMAR;

5. B.H. DARSONO;

6. H USUP EFFENDI N.K. ISLAMIJAH, semuanya bertempat tinggal di Dukuh Ngepon, Kelurahan, dan Kecamatan Ngadierjo tersebut, Tergugat-Tergugat dalam kasasi dan Tergugat-Tergugat-Pembanding;

DAN

1. DARLAN;

2. BOK TUMINAH, kedua-duanya bertempat tinggal di Desa Karangtejo, Kecamatan Jumo, Kewedanaan Candirot tersebut;

3. JATIN, bertempat tinggal di Desa Karangtejo tersebut, turut-Tergugat-Tergugat dalam kasasi, dahulu Penggugat-Penggugat I, II, dan IV-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Penggugat untuk kasasi dan turut-Tergugat-Tergugat dalam kasasi sebagai Tergugat-Tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Temanggung, pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa kurang lebih pada tahun 1947 di Desa Ganduwetan telah meninggal dunia seorang laki-laki yang bernama Amad Sirad;

Bahwa semasa hidupnya almarhum Amad Sirad, yaitu pada tahun 1935, menjual sende sebidang tanah sawah miliknya blok Miti persil No. 28 dalam surat gugatan, kepada H Abdulrasid;

Bahwa dalam jual sende tersebut telah dicantumkan suatu perjanjian di mana

sewaktu-waktu Pak Ahmad Sirad mempunyai uang dapat menebus kembali sawah tersebut, perjanjian mana dibuat di hadapan Pamong Praja setempat;

Bahwa pada tahun 1937 Pak Ahmad Sirad meninggal dunia, begitu pula H Abdulrosid kurang lebih pada tahun 1942, sedangkan sawah sengketa telah ditolak oleh Tergugat-Tergugat-asli dengan alasan bahwa sawah sengketa adalah peninggalan orangtuanya, yaitu almarhum H Abdulrasid;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Penggugat-Penggugat-asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Temanggung supaya memberi putusan sebagai berikut:

PRIMER:

- Menetapkan para Penggugat adalah anak sah dari almarhum Amad Sirad;
- Menyatakan hukum, bahwa sawah tersebut masih dapat dibeli kembali dengan harga Rp90,- (sembilan puluh rupiah) atau dengan kurs yang ditetapkan oleh pengadilan;
- Menghukum para Tergugat untuk menerima uang tebusan sawah tersebut yang akan ditetapkan oleh pengadilan dengan diharuskan menyerahkan kembali sawah sengketa;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

SUBSIDER:

- Memutuskan perkara ini yang seadil-adilnya;
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Temanggung telah mengambil putusan, yaitu tanggal 19 Mei 1962 No. 303/1960/PNT, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
- Mengabulkan gugatan Penggugat-Penggugat untuk sebagian;

- Menyatakan hukum, bahwa para Penggugat adalah anak (ahli waris) dari almarhum Amad Sirad;

- Menyatakan hukum, bahwa jual beli sawah sengketa yang dilakukan oleh almarhum Amad Sirad kepada Abdulrasid adalah *sende*;

- Menghukum para Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak atas tanah sengketa karena mereka itu untuk mengosongkan dan menyerahkannya tanpa uang tebusan kepada pihak Penggugat;

- Menolak gugat Penggugat-Penggugat lainnya atau yang melebihi dari itu;

- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya-biaya dalam perkara ini yang hingga sekarang ditaksir sebanyak Rp240,- (dua ratus empat puluh rupiah).

Putusan mana dalam tingkat banding atau permohonan Tergugat-Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya tanggal 4 Februari 1964 No. 28/1962/Pdt/PT.Smg yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat banding dari Pemanding tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanggerang tanggal 10 Mei 1962 No. 303/1960/PN.T. yang dimohonkan banding itu;

DAN MENGADILI KEMBALI:

Menolak gugatan para Penggugat Terbanding tersebut;

Menghukum para Penggugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan, yang dalam tingkat banding dirancang sejumlah Rp170,50 (seratus tujuh puluh rupiah lima puluh sen);

Memerintahkan pengiriman salinan resmi putusan ini beserta berkas perkara yang

bersangkutan kepada kepala Pengadilan Negeri Temanggung;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 12 Mei 1964, kemudian terhadapnya oleh Penggugat III-terbanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Mei 1964, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan No. 7/285/1962/Pdt/PT.Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Temanggung, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 1964;

Bahwa permohonan kasasi tersebut pada tanggal 21 Juni 1964 telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan cara saksama;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 UU 13/1965 sejak UU Mahkamah Agung Indonesia (UU 1/1950) tanggal 6 Mei 1950 dinyatakan tidak berlaku lagi, baik karena Bab IV UU tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena UU itu mengatur acara kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa pasal 70 UU tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah UU Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan, dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan-ketentuan dalam UU Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya yang telah

diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam UU, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa Penggugat untuk kasasi merasa kecewa terhadap pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya mengutarakan:

Bahwa Penggugat-asli tidak dapat membuktikan gugatannya;

MENIMBANG:

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena alasan Pengadilan Tinggi hanya itu, yaitu bahwa Penggugat-asal tidak dapat membuktikan gugatannya untuk dipakai sebagai dasar pembatalan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempertimbangkan bahwa alat-alat bukti dari kedua belah pihak adalah tidak cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang dianggapnya sudah benar dan tepat;

Menimbang, bahwa Tergugat-Tergugat dalam kasasi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun tingkat kasasi;

Memerhatikan pasal-pasal UU yang bersangkutan, Per-MA 1/1963 dan pasal 46 UU 13/1965;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi, Isman tersebut, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 12 Mei 14 No. 285/1961/Pdt/PT.Smg;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Menguatkan Tergugat-Tergugat dalam kasasi/ Tergugat-asal untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp2.080,- (dua ribu delapan puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam persidangan persidangan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 1972 dengan Dr. R. Santoso Poedjo Soehardjo, S.H., wakil ketua sebagai Ketua, Indroharto, S.H., dan Lumbanradja, S.H., sebagai hakim-hakim anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 1972 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh R. Djoko Soegiarto, S.H., dan Lumbanradja, S.H., hakim-hakim anggota, dan T.S Aslamijah Soelaeman, S.H., panitera pengganti, dengan dihadiri oleh kedua belah pihak.

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA****NOMOR REGISTER: 981 K/SIP/1972****TANGGAL PUTUSAN: 31 OKTOBER 1974****POKOK MASALAH: Sewa-menyewa Rumah****MALAH HUKUM:**

1. Berdasarkan yurisprudensi, perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pejabat negara tunduk pada yurisdiksi Pengadilan Negeri/Umum.

2. Meskipun sengketa mengenai hubungan sewa-menyewa merupakan wewenang sepenuhnya dari Dinas Perumahan berdasarkan PP 49/1963, apabila dalam keputusan Dinas Perumahan tersebut terdapat sesuatu yang melanggar hukum, maka yang merasa dirugikan berhak mengajukannya pada Peradilan Umum.

3. Dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya.

PUTUSAN**NOMOR: 981 K/SIP/1972****DEMI Keadilan BERDASARKAN****Ketuhanan Yang Maha Esa****MAHKAMAH AGUNG**

Mengadili dalam tingkat kasasi, telah mengajukan keputusan sebagai berikut dalam perkara:

JONG KONG SENG, bertempat tinggal di Jln. Diponegoro No. 93, Situbondo, Kabupaten Panarukan, Penggugat untuk kasasi, dahulu Penggugat-Terbanding;

MELAWAN

1. **BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN PANARUKAN C.Q. PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN PANARUKAN;**
2. **PEJABAT URUSAN PERUMAHAN KABUPATEN PANARUKAN DI SITUBONDO;**
3. **B. HARTONO BASUKI (GO TJHING HOO)**, bertempat tinggal di Jln. Untung Suropati No. 47, Jember, Tergugat-Tergugat dalam kasasi, dahulu Tergugat-Tergugat-Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Penggugat untuk kasasi sebagai Penggugat sekarang Tergugat-Tergugat dalam kasasi sebagai Tergugat-Tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Situbondo, pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa Penggugat-asli adalah penghuni sah dari rumah Jln. Diponegoro No. 93, berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa tanggal 5 November 1954 dari Tergugat-asli III dan surat izin dari ketua Panitia Perumahan Kabupaten Panarukan tanggal 30 Desember 1954 No. 22/Per/1954 dengan syarat-syarat seperti antara lain tersebut dalam surat gugatan;

bahwa akan tetapi dengan keputusan pejabat Urusan Perumahan Kabupaten Panarukan (Tergugat-asli II), perjanjian sewa-menyewa tersebut telah dibatalkan, dan Penggugat-asli beserta keluarganya harus mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkannya kepada Tergugat-asli III;

bahwa keputusan Tergugat-asli II yang dikuatkan oleh Tergugat-asli I tersebut bertentangan dengan pasal 10 PP 49/1963 dan hanya bisa terjadi karena yang menyewakan perumahan itu memerlukannya untuk dipergunakannya

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR REGISTER: 487/K/PDT/1991

TANGGAL PUTUSAN: 30 APRIL 1996

POKOK MASALAH: Surat Gadaai

KAIDAH HUKUM: *Judex facti salah menerapkan hukum, karena kurang mempertimbangkan bukti 1.1 (Sertifikat Hak Milik atas nama Supardi, Tergugat I) yang merupakan akta autentik.*

Meskipun dalam RIB tidak diharuskan suatu bentuk gugatan rekonsensi, setidaknya gugatan tersebut haruslah disusun secara jelas, baik duduk perkaranya maupun petitumnya. Dalam perkara ini gugatan rekonsensi tidak dibuat seperti itu dan tidak pula disertai bukti-bukti sehingga kabur.

PUTUSAN

NOMOR: 487 K/PDT/1991

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa dalam tingkat kasasi, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. SUPARDI bin MUHADI,
2. DJINEM, para Pemohon-kasasi/Tergugat/Pembanding;

MELAWAN

SITI NIKMAH binti MUHADI, Termohon-kasasi/Penggugat/Terbanding;

Pasal/Peraturan yang terkait: 165 HIR;

DALIL GUGATAN DAN FAKTA:

Penggugat mempunyai sebidang tanah *karas* pemberian orangtuanya bernama Muhadi, tersebut C desa No. 80, persil No. 110, kelas ID, Iuas 696,85 m² terletak di desa Kedungwungu, Kecamatan Tegowanu, Kabupaten Grobogan, dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam gugatan;

Pada tahun 1968 Penggugat menjual sebagian tanah dengan ukuran 8 x 6 m kepada Musri dan Musirah dengan harga Rp8.000,- tanpa akta atau surat jual-beli;

Kemudian tanah tersebut dijual oleh Musri dan Musirah kepada Tergugat I;

Tahun 1971 Penggugat menggadai tanah sebatas tanah yang dijual terdahulu dengan ukuran 6 x 41,36 m kepada Tergugat I dengan harga Rp6.000,- tanpa surat gadai; pembayaran dilakukan dengan cara: separuh bagian Rp3.000,- dan selebihnya diberi sawah garapan milik Tergugat I selama 2 tahun seluas satu bagian, dengan catatan yang mengerjakan Tergugat I dan Penggugat menerima separuh bagian dari hasil panen;

Tahun 1972 Penggugat hanya diberi 1,5 kw dan selanjutnya tidak diberi lagi;

Tahun 1988 di atas tanah gadai tersebut didirikan rumah oleh Tergugat II dengan izin Tergugat I;

Tahun 1989 Tergugat II memasang pagar di sebelah timur tanah sengketa, memanjang dari utara ke selatan 1,46 m² atas petunjuk Tergugat I;

Ketika Penggugat telah mempunyai uang untuk menebus tanah yang telah digadai kepada Tergugat I itu;

PERTIMBANGAN PN:

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat-konvensi/Penggugat-rekonsensi bukan mengenai kompetensi absolut maupun kompetensi relatif;

Isi dan materi eksepsi memuat pokok perkara;

Eksepsi tersebut tidak jelas, maka harus dikesampingkan/ditolak, sekaligus Pengadilan Negeri Purwodadi menyatakan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata No. 29/Pdt.G/1989/PN.Pwd.;

DALAM KONVENSI:

Penggugat telah menggadai tanahnya kepada tergugat I pada tahun 1971 seluas 6 x 41,36 m dengan harga Rp6.000,- dan kemudian di atas tanah tersebut didirikan bangunan rumah oleh Djinem yang katanya telah diberi izin oleh Tergugat I, Supardi;

Penggadai tersebut tidak memakai surat gadai, tetapi diketahui oleh beberapa saksi;

Sebelumnya, tahun 1968 Penggugat telah menjual sebagian tanahnya berukuran 6 x 8 m kepada saksi IV, Musri, dan saksi V, Musirah, dan hal itu dibenarkan oleh Musri dan Musirah;

Tanah yang telah dijual kepada Musri dan Musirah tersebut kemudian dijual oleh mereka kepada Carik Supardi (Tergugat I);

Saksi-saksi yang diajukan Penggugat menerangkan bahwa mereka tahu tanah milik Penggugat telah digadai kepada saudara kandungnya (Carik Supardi/Tergugat I);

Bukti P.1 biru berupa daftar keterangan objek untuk ketetapan Ipeda No. 80 atas nama Siti Nikmah (Penggugat), yaitu persil 110 DI Iuas 0,034 da tertanggal 10 Desember 1985 sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah tercatat dan dibukukan atas nama Penggugat pada kantor Inspeksi Iuran Pemerintah Daerah Demak;

Kuasa Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang menerangkan bahwa tanah yang disengketakan milik Tergugat dan disertifikatkan hak milik No. 1 tanggal 21 Februari 1969 yang dikeluarkan oleh kepala Kantor Pendaftaran Tanah Purwodadi (bukti T.1 merah);

Saksi-saksi Tergugat menyatakan bahwa Tergugat I membeli tanah sengketa dari ibunya Marminah, sedangkan Tergugat-tergugat dalam jawabannya serta dupliknya secara langsung tidak pernah mengungkapkannya, maka kesaksian tersebut tidak sempurna dan tidak mempunyai nilai kesaksian yang sah;

Tergugat I selaku Carik Desa pada tahun 1985 telah memberikan letter D kepada Penggugat untuk membayar Ipeda (bukti T.1 merah), maka terdapat petunjuk bahwa sebenarnya pemilik tanah itu adalah Penggugat;

Saksi IV dan saksi V dari Penggugat di depan sidang menyatakan bahwa tanah yang dibeli dari Penggugat (bukti P.2 biru) telah dijual kepada Tergugat I dan hal itu tidak pernah disangkal oleh Tergugat I; maka timbul pertanyaan: jika tanah itu milik Tergugat I, mengapa Tergugat mau membelinya lagi?

Berdasarkan P.1 dan P.2 biru, maka Penggugat telah dapat menguatkan dalil gugatannya;

Tergugat I tidak pernah menyanggah bahwa ia pernah menerima gadaian tanah dari Penggugat;

Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat-tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, maka gugatan Penggugat perlu dikabulkan;

Jika gugatan Penggugat dikabulkan, maka sita jaminan yang telah dilakukan oleh juru sita PN Purwodadi tanggal 4 Agustus 1989 perlu dikukuhkan;

Gugatan Penggugat dikabulkan, maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat-tergugat;

DALAM REKONVENSI:

Penggugat-rekonvensi menggugat Tergugat-rekonvensi/Penggugat-konvensi telah menempati tanah sengketa tanpa hak dan tanpa izin, dan mohon agar tanah yang ditempati Tergugat-rekonvensi dikembalikan kepada Penggugat-rekonvensi;

Khusus terhadap gugatan rekonvensi, Penggugat-rekonvensi tidak mengajukan saksi-saksi dan tidak menunjukkan bukti surat, tetapi sekaligus mengajukan saksi-saksi dan bukti T.1 merah yang telah diajukan dalam gugatan rekonvensi;

Penggugat-rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan rekonvensinya perlu ditolak;

Karena gugatan rekonvensi dari Penggugat-rekonvensi ditolak, maka sita jaminan dalam gugatan rekonvensi yang telah dilakukan oleh juru sita PN Purwodadi tanggal 4 Agustus 1989 harus dicabut;

Karena gugatan rekonvensi ditolak, maka Penggugat-rekonvensi dibebani biaya perkara;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi dari para Tergugat;

Menyatakan PN Purwodadi berwenang/berhak untuk mengadili perkara perdata ini;

DALAM KONVENSI:

Mengabulkan gugatan Penggugat/Penggugat-konvensi untuk sebagian;

Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh juru sita PN Purwodadi tanggal 4

Agustus 1989 No. 29/BA.Pdt.G/1989/PN.Pwd sah dan berharga;

Menyatakan tanah sengketa sub B dan C adalah milik sah dari Penggugat-konvensi;

Menyatakan batal jual-beli tanah sengketa dalam Sub B dan C antara Tergugat I dan Tergugat II;

Menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan tanah sengketa dalam sub B dan C kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban;

Menghukum Penggugat untuk membayar uang gadai kepada Tergugat I, Supardi, sebesar Rp6.000,- dengan bunganya 6% setiap tahun sejak tahun 1971 sampai keputusan ini mendapatkan kekuatan pasti;

Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan agar sita jaminan terhadap gugatan rekonvensi yang telah dilakukan oleh juru sita PN Purwodadi tanggal 4 Agustus 1989 No. 29/BA.Rdt.G/1989/PN.Pwd dicabut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat-konvensi/Penggugat-rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp140.300,-;

Pertimbangan PT:

Pemohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari para Tergugat/Pembanding diajukan dalam tenggang waktu, dengan cara serta memenuhi persyaratan lainnya yang ditentukan UU, sehingga karenanya permohonan itu dapat diterima;

Memori banding tertanggal 6 Maret 1990 dari para Tergugat/Pembanding dan

kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan PN Purwodadi tanggal 14 Maret 1990 telah diperhatikan dan dipertimbangkan;

Semua alasan dan pertimbangan hukum PN sudah tepat dan benar sehingga dapat disetujui dan dijadikan pertimbangan PT dalam memeriksa dan mengadili perkaranya, sehingga putusan PN tersebut dapat dikuatkan;

Karena para Tergugat/Pembanding merupakan pihak yang kalah, maka mereka wajib dibebani untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding;

MENGADILI:

Menerima permohonan pemeriksaan banding dari para Tergugat/Pembanding;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 12 Desember 1989 No. 297/Pdt.G/1989/PN.Pwd yang dimohonkan banding;

Menghukum para Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp7.500,-;

Memerintahkan supaya salinan resmi putusan banding ini dan berkas perkaranya dikirimkan kepada Ketua PN Purwodadi;

ALASAN KASASI:

1. Bukti T.1, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1 tertanggal 21 Februari 1969 atas nama Penggugat dalam kasasi, Soepardi bin Muhadi, merupakan akta autentik;
2. Berdasarkan pasal 165 HIR, akta autentik merupakan bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian, yaitu: a. kekuatan formal, b. kekuatan materil, c. kekuatan mengikat;
3. Tanah sengketa tersebut dalam sub B dan C adalah tanah tersebut dan termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 1 tertanggal 21 Februari 1969, jadi sudah

merupakan akta autentik atas nama Penggugat dalam kasasi, Soepardi bin Muhadi, hal mana dapat dibuktikan dengan bukti T.1, T.2, T.3, T.4;

4. Sertifikat Hak Milik tersebut dibuat pada tahun 1969, sedang menurut Tergugat dalam kasasi, gadai diadakan pada tahun 1971, maka jelas hak gadai tidak akan terjadi, dan tidak masuk akal tanah yang sudah disertifikatkan atas nama Penggugat dalam kasasi akan digadai sendiri;

5. Tidak ada satu bukti pun yang diajukan, baik P.1, P.2 dan P.3, merupakan bukti autentik bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat dalam kasasi, Ny. Siti Nikmah binti Muhadi, maupun milik warisnya;

PERTIMBANGAN MA:

Judex facti telah salah menerapkan hukum;

Pertimbangan hanya berdasarkan keterangan saksi tanpa dikuatkan bukti surat, kecuali P.1 s/d P.3 yang bukan merupakan bukti kepemilikan;

Sebaliknya bukti T.1, Sertifikat Hak Milik atas nama Soepardi, merupakan bukti kepemilikan, kecuali bila dapat dibuktikan bahwa dalam proses pembuatannya terdapat *dwang dwaling en bedrog*, dan ternyata dalam perkara ini BPN tidak digugat;

Selama akta tersebut belum dibatalkan, maka tidak dapat dinyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sengketa;

Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat seharusnya ditolak;

Mengenai gugatan rekonvensi, Mahkamah Agung berpendapat meskipun dalam RIB tidak diakui tentang bentuk gugatan rekonvensi yang diharuskan, namun setidaknya gugatan tersebut haruslah disusun secara jelas, baik duduk perkaranya maupun petitumnya; tetapi

ternyata dalam perkara ini Pemohon rekonsensi tidak menerangkan secara jelas duduk perkara dan petitumnya, serta tidak pula disertai bukti-bukti; gugatan rekonsensi yang demikian dianggap kabur dan oleh karenanya tidak dapat diterima;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon-kasasi, Soepardi bin Muhadi dan Djinem;

Membatalkan putusan PT Semarang tanggal 2 Oktober 1990 No. 319/Pdt/1990/PT.Smg yang menguatkan putusan PN Purwodadi tanggal 12 Desember 1989 No. 29/Pdt.G/1989/PN.Pwd;

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi dari para Tergugat;

DALAM KONVENSI:

Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon-kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp20.000,- (dua puluh ribu rupiah).

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR REGISTER: 829 K/PDT/1991

TANGGAL PUTUSAN: 10 DESEMBER 1993

POKOK MASALAH: Warisan, hak waris, ahli waris

KAJIDAH HUKUM: *Judex facti salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa dalam gugatannya para Penggugat-asal menggugat harta peninggalan orangtua para Penggugat yang diserahkan penguasaannya kepada Tergugat-asal dan harta tersebut merupakan harta peninggalan almarhum yang belum dibagi waris.*

PUTUSAN

NOMOR: 829 K/PDT/1991

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **NY. SRI DANIATI** alias **NY. SYATIBI**, bertempat tinggal di Dukuh Sorowaden, Desa Kauman, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten;
2. **NY. JAITUN**;
3. **ACHMAD BADJURI, BA**, keduanya bertempat tinggal di Dukuh Gatak, Desa Kedungan, Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, para Pemohon-kasasi, dahulu para Penggugat I, III, dan IV/Pembanding;

MELAWAN

H. ACHJANI HADIMURSIDI, bertempat

tinggal di Dukuh Gatak, Desa Kedungan, Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, Termohon-kasasi, dahulu-Tergugat/Terbanding

DAN

NY. H SAEBANI alias **NY. ABDULLAHADI** alias **NY ST. MARSUPI**, bertempat tinggal di Dukuh Sorowaden, Desa Kauman, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten; turut-Termohon-kasasi, dahulu-Penggugat II/turut-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang-para-Pemohon-kasasi dan turut-Termohon-kasasi sebagai Penggugat-Penggugat-asli telah menggugat sekarang-Termohon-kasasi sebagai Tergugat-asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Klaten pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa pada tahun 1944 di Dukuh Gatak, Desa Kedungan, Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, telah meninggal dunia seorang laki-laki bernama Iman Ashari, dengan meninggalkan ahli waris 5 orang anak:

1. Ny. Romlah,
2. Ny. Asyiah,
3. Bp. Abdullahadi,
4. Ny. Jaitun, dan
5. Bp. Achjani Hadimursidi;

bahwa Almarhum Bapak Iman. Ashari, selain meninggalkan ahli waris anak tersebut, juga meninggalkan warisan tanah pekarangan beserta rumah dan 3 bidang tanah sawah yang terletak di Dukuh Gatak, Desa Kedungan, Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, terdaftar Letter C 117 seperti tersebut dalam surat gugatan;