

SKRIPSI

**HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH AKIBAT GADAI TANAH
PERSAWAHAN (MASSANRA GALUNG) DI DESA
TUNRENG TELLUE, KECAMATAN SIBULUE,
KABUPATEN BONE**

***RIGHT OF LAND OWNERSHIP IN CONSEQUENCE FROM
PADDY LAND MORTGAGE (MASSANRA GALUNG) IN
TUNRENG TELLUE VILLAGE, SIBULUE DISTRICT,
BONE REGENCY***



Oleh:

NURUL AMALIYAH

B011191150

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH AKIBAT GADAI TANAH PERSAWAHAN (*MASSANRA GALUNG*) DI DESA TUNRENG TELLUE, KECAMATAN SIBULUE, KABUPATEN BONE

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

NURUL AMALIYAH
B011191150

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

**HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH AKIBAT GADAI TANAH PERSAWAHAN
(MASSANRA GALUNG) DI DESA TUNRENG TELLUE,
KECAMATAN SIBULUE, KABUPATEN BONE**

Disusun dan diajukan oleh :

NURUL AMALIYAH

B011191150

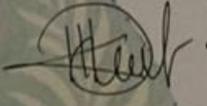
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada hari Rabu, 13 Desember 2023 Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
NIP. 198408182010121005


Andi Kurniawati, S.H., M.H
NIP. 198908192018074001

Ketua Program Studi Sarjana ilmu Hukum




Dr. Muhammad Ilham Arisaputra /S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH AKIBAT GADAI TANAH
PERSAWAHAN (MASSANRA GALUNG) DI DESA
TUNRENG TELLUE, KECAMATAN SIBULUE,
KABUPATEN BONE**

Diajukan dan disusun oleh :

NURUL AMALIYAH
B011191150

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

Pada Tanggal

Menyetujui:

Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121 005



Andi Kurniawati, S.H., M.H.
NIP. 198908192018074 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: Nurul Amaliyah
N I M	: B011191150
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Hak Kepemilikan Atas Tanah Akibat Gadai Tanah Persawahan (Massanra Galung) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Desember 2023


Dekan,
Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,M.H.,M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Nama : Nurul Amaliyah
NIM : B011191150
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **Hak Kepemilikan Atas Tanah Akibat Gadai Tanah Persawahan (Massanra Galung) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 13 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



NURUL AMALIYAH
NIM. B011191150

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik yang berjudul **“Hak Kepemilikan Atas Tanah Akibat Gadai Tanah Persawahan (*Massarra Galung*) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone”** untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan program Sarjana Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Shalawat dan salam senantiasa dikirimkan kepada baginda Muhammad SAW. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat kepada beliau dan keluarganya, sahabat-sahabatnya, dan umatnya, Aamiin ya Rabbal Alamin.

Skripsi ini dapat diselesaikan berkat adanya bimbingan, saran dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Jamaluddin Jompa, M.Si. Selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM. Selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Hasanuddin, Prof. Subehan S.Si., M.PharmSc., Ph.D., APt. Selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,

- M.Hum. Selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi Universitas Hasanuddin;
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Dr. Ratnawati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
 3. Orang tua tercinta Bapak Muhammad Haris, S.Si., S.Pd. dan Ibu Duniati, S.Sos. yang telah mencurahkan cinta dan kasih sayangnya yang tak henti-hentinya mendoakan, memberikan semangat dan nasihat kepada penulis menimba ilmu dan meraih gelar sarjana.
 4. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. dan Andi Kurniawati S.H., M.H. Selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping yang senantiasa meluangkan waktunya, membimbing, mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
 5. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum. dan Andi Suci Wahyuni S.H., M.Kn. Selaku tim penguji yang memberikan masukan dan kritik yang membangun kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini menjadi jauh lebih baik;
 6. Adik dari penulis yang sangat disayangi Muhammad Hafidz Haris;
 7. Kepala Desa Tunreng Tellue dan jajarannya yang telah bersedia untuk membantu penulis menyelesaikan skripsi;

8. Masyarakat Desa Tunreng Tellue yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya membahas terkait penelitian skripsi penulis;
9. Sahabat “To The Bone” yang amat penulis sayangi Taufik, Yusni, Hilda dan Tarisa karena telah memberikan semangat, motivasi, serta selalu ada dalam keadaan suka dan duka sejak awal perkuliahan hingga saat ini;
10. Sahabat “Pejuang Perdata” yaitu Kak Yun, Stella dan Ela yang selalu memberikan ilmu, motivasi, serta mendengarkan curhatan penulis dalam menyusun skripsi;
11. Sahabat “Sarjana Hukum” yang telah kebersamai, yaitu Ayunda, Fiska, Roslina, Nuzul, Dzakwan, Ary, Fikran, Alam, Ucup, Zul dan Daffa;

Serta seluruh pihak yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak sempat penulis tuliskan. Semoga kebaikan senantiasa dibalas oleh Allah SWT. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis meminta masukan dan saran dari berbagai pihak agar penulisan skripsi ini lebih baik.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Makassar, 13 Desember 2023

Nurul Amaliyah

ABSTRAK

NURUL AMALIYAH (B011191150) dengan judul **“Hak Kepemilikan Atas Tanah Akibat Gadai Tanah Persawahan (Massanra Galung) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone”**. Dibimbing oleh **Muhammad Ilham Arisaputra** sebagai pembimbing utama dan **Andi Kurniawati** sebagai pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis status hukum hak kepemilikan tanah dalam praktik gadai tanah persawahan di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone setelah berlakunya UU No. 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian serta mengetahui dampak dari adanya perolehan hak milik atas tanah persawahan akibat dari adanya praktik gadai tanah persawahan (*massanra galung*).

Penelitian yang menggunakan metode penelitian empiris. Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah penelitian lapangan dan penelitian studi kepustakaan. Penelitian lapangan diperoleh melalui wawancara dan kuesioner penelitian, sedangkan penelitian studi kepustakaan diperoleh dari peraturan perundang-undangan, artikel ilmiah dan sumber tertulis lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa status hukum hak kepemilikan atas tanah pertanian/persawahan akibat praktik gadai tanah persawahan (*massanra galung*) di Desa Tunreng Tellue memiliki status hukum yang tidak sah, dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, di mana dalam praktiknya, terdapat beberapa masyarakat yang melakukan praktik gadai tanah persawahan yang melebihi batas waktu 7 tahun, bahkan lebih parahnya terdapat beberapa pemegang gadai yang memperoleh hak milik atas tanah persawahan. Implikasi hukum praktik gadai tanah (*massanra galung*) ialah hilangnya lahan pertanian/persawahan dari penggadai, keadaan ini menjadikan pihak penggadai kehilangan mata pencahariannya sebagai petani.

Kata Kunci : Gadai; Hak Kepemilikan; Tanah Persawahan.

ABSTRACT

NURUL AMALIYAH (B011191150) with the title ***“Right Of Land Ownership In Consequence From Paddy Land Mortgage (Massanra Galung) In Tunreng Tellue Village, Sibulue District, Bone Regency”***. Guided by **Muhammad Ilham Arisaputra** and **Andi Kurniawati**.

The purpose of this research is to understand and analyze the legal status of land ownership rights in the practice of pawning paddy fields in Tunreng Tellue Village, Sibulue District, Bone Regency, following the enactment of Law No. 56/Prp/1960 concerning the Determination of Agricultural Land Area. The study also aims to determine the impact of the acquisition of ownership rights to paddy fields due to the practice of pawning paddy fields (*massanra galung*).

The research employs an empirical research method. The data collection techniques used are field research and literature review. Field research is obtained through interviews and research questionnaires, while literature review is derived from legal regulations, scholarly articles, and other written sources.

The research findings indicate that the legal status of ownership rights to agricultural/rice field land due to the practice of pawning paddy fields (*massanra galung*) in Tunreng Tellue Village is legally invalid, in violation of the provisions stipulated in Article 7 paragraph (1) of Law No. 56/Prp/1960 concerning the Determination of Agricultural Land Area. In practice, there are instances where some members of the community engage in the pawning of paddy fields that exceed the 7 year limit, and more severely, there are cases where pawnholders acquire ownership rights to the paddy fields. The legal implication of the pawning practice (*massanra galung*) is the loss of agricultural/rice field land by the pawner, leading to the pawner losing their livelihood as farmers.

Keywords : Lien Practice; Right of Property; Rice Field.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	<i>xi</i>
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hukum Adat dan Hukum Agraria Nasional.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Tanah Persawahan	19
C. Transaksi Tanah Menurut Hukum Adat	27
D. Hak-Hak Atas Tanah dan Tanah Pertanian.....	28
E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	45
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Tipe Penelitian	53
B. Lokasi Penelitian	53

C. Populasi dan Sampel Penelitian	53
D. Jenis dan Sumber Data	54
E. Teknik Pengumpulan Data	55
F. Analisis Data	56

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	57
B. Status Hukum Hak Kepemilikan Tanah Dalam Praktik Gadai Tanah Persawahan di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone setelah berlakunya UU No. 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian	62
C. Implikasi Hukum Praktik Gadai Tanah Terhadap Kesejahteraan Petani di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone.....	87

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran.....	98

DAFTAR PUSTAKA	100
-----------------------------	------------

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Mata Pencaharian Penduduk Desa Tunreng Tellue	61
Tabel 2. Masyarakat Desa Tunreng Tellue yang Melakukan Praktik Gadai Tanah Pertanian/Persawahan (<i>Massanra Galung</i>)	64
Tabel 3. Bentuk Perjanjian Masyarakat Desa Tunren Tellue yang Melakukan Praktik Gadai Tanah Pertanian/Persawahan (<i>Massanra Galung</i>)	67
Tabel 4. Jangka Waktu Pelaksanaan Gadai Tanah Masyarakat Desa Tunreng Tellue	69
Tabel 5. Masyarakat Desa Tunreng Tellue yang Memeroleh Hak Kepemilikan Atas Tanah Pertanian yang Menjadi Objek Gadai Tanah Pertanian/Persawahan	70
Tabel 6. Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian/Persawahan (<i>Massanra Galung</i>) yang Melebihi Batas Waktu di Desa Tunreng Tellue ..	89

DAFTAR LAMPIRAN

Surat Keterangan Penelitian Fakultas Hukum UNHAS.....	106
Surat Keterangan Kantor Desa Tunreng Tellue	107
Surat Keterangan Wawancara Perangkat Desa Tunreng Tellue	108
Surat Keterangan Wawancara Tokoh Masyarakat.....	109
Surat Keterangan Wawancara Tokoh Masyarakat.....	110

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1150 *Burgerlijk Wetboek* yang selanjutnya disebut BW memuat aturan bahwa :

“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 menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan ”.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1150 BW, maka unsur pokok dalam gadai adalah praktik gadai bisa terjadi dikarenakan adanya penyerahan barang yang dilakukan oleh pemilik barang kepada si pemegang gadai, praktik gadai hanya terbatas pada barang bergerak, dan gadai memberikan hak kepada pihak kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang dari kreditur.¹ Mengingat ketentuan yang terdapat dalam BW hanya mengatur terkait gadai pada benda bergerak saja, oleh sebab itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut UUPA dalam Pasal 53 mengatur bahwa hak gadai sebagai salah satu hak yang bersifat

¹ Liliék Istiqomah,1982, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Usaha Nasional, Surabaya, hlm.85.

sementara. Namun, penjelasan lebih lanjut terkait hak gadai tidak diatur di dalam UUPA.

Pengaturan lebih lanjut terkait gadai tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 yang kemudian diundangkan pada tanggal 19 Desember 1960 menjadi UU No. 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian atau yang disebut UU PLTP No. 56 Tahun 1960 telah mengatur terkait praktik gadai tanah yang khusus membahas tanah pertanian/persawahan. Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56 Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian memuat aturan bahwa :

“Barangsiapa menguasai tanah pertanian dengan hak-gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan”.

Ketentuan terkait gadai tanah telah diatur lebih lanjut dalam Pasal 7 ayat (2) UU PLTP No. 56 Tahun 1960 memuat aturan bahwa :

“Mengenai hak-gadai yang pada mulai berlakunya. Peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

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

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak-gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen”.

Indonesia sebagai negara yang mengakui “*the living law*” tidak melarang adanya praktik gadai tanah di masyarakat. Namun, perlu

diperhatikan bahwa pengakuan terhadap gadai tanah yang berlaku di masyarakat tetap dibatasi dalam pelaksanaannya untuk mencegah terjadinya penindasan dan pemerasan dalam proses berlangsungnya gadai tanah.

Di dalam praktiknya, gadai tanah pertanian/ persawahan dilakukan dengan membuat suatu kesepakatan bahwa jika si pemilik tanah atau penggadai belum melunasi utang yang diperoleh atas barang yang dijamin, maka si pemegang gadai tetap menguasai tanah pertanian yang menjadi objek gadai tersebut. Kemudian, berkaitan dengan pengembalian uang gadai, bahwa selama si pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan atau pengembalian, maka hak menguasai tanah yang menjadi objek gadai akan tetap berada dalam penguasaan pemegang gadai, walaupun gadai tersebut telah berlangsung selama bertahun-tahun, puluhan tahun atau bahkan si pemilik tanah telah meninggal.²

Adanya ketentuan ini menjadikan praktik gadai utamanya gadai tanah persawahan menjadi hal yang merugikan pihak pemilik tanah, hal ini dikarenakan hasil yang diperoleh pemegang gadai dari tanah persawahan lebih banyak dibandingkan dengan jumlah utang dari pemilik tanah.³ Meskipun dalam pelaksanaannya merugikan pihak pemilik tanah (penggadai) dan menguntungkan pihak pemegang gadai, sistem ini masih memiliki tempat tersendiri di kalangan masyarakat. Hal ini dikarenakan

² *Ibid*, hlm. 89.

³ Boedi Harsono, 2020, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hlm. 391.

sistem gadai ini telah dilakukan secara turun temurun, serta dalam praktiknya gadai ini terbilang praktis, ekonomis, dan tidak terikat persyaratan tertentu. Namun, dibalik praktiknya yang terbilang mudah, gadai tanah pertanian ini justru menyimpan kelemahan di dalamnya, yakni karena praktik gadai yang dilakukan masyarakat mengandung unsur pemerasan.⁴

Kabupaten Bone yang memiliki luas wilayah 4.599 km² dengan rincian lahan pertanian/persawahan seluas 88.449 Ha menjadikan wilayah ini sebagai salah satu daerah yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani. Sebagai penunjang dalam kehidupan perekonomian masyarakat, ketersediaan tanah pertanian/persawahan menjadi penentu dalam keberlangsungan hidup masyarakat.⁵ Oleh sebab itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menentukan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Selain sebagai lokasi mata pencaharian masyarakat, keberadaan tanah dapat pula dijadikan sebagai objek transaksi yang mendesak, seperti sewa tanah, bagi hasil objek tanah pertanian, jual tahunan, dan gadai tanah pertanian.

Secara umum, masyarakat pedesaan menjadikan praktik gadai tanah utamanya gadai tanah pertanian sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan mendesak dari masyarakat. Di mana pemilik tanah

⁴ K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda atas Tanah*, Balai Aksara, Jakarta, hlm.17.

⁵ Sulsel Prov, https://sulselprov.go.id/pages/des_kab/3#, diakses tanggal 19 Februari 2023.

membutuhkan uang pinjaman dengan segera yang kemudian ditutupi oleh penerima gadai yang bermaksud untuk memperoleh hak atas tanah pertanian yang digadaikan.⁶

Pasal 1338 BW ayat (3) menentukan bahwa "Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Namun, karena kurangnya pemahaman masyarakat terkait gadai tanah, masyarakat di Desa Tunreng Tellue melakukan praktik gadai tanah yang mengandung unsur pemerasan yang berakibat merugikan salah satu pihak, yakni pemilik tanah. Selain itu, dalam membuat perjanjian gadai tanah pertanian/persawahan sebagian besar masyarakat di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone lebih memilih melakukan perjanjian secara lisan antara kedua belah pihak dan tidak melibatkan pejabat terkait yakni kepala desa.

Berdasarkan hasil pra penelitian yang penulis lakukan di Kantor Desa Tunreng Tellue pada tanggal 14 Maret 2023 terhadap praktik gadai tanah pertanian/persawahan yang dilakukan masyarakat, diperoleh data bahwa sepanjang tahun 2023 hanya terdapat 2 (dua) perjanjian gadai tanah yang tercatat dalam arsip di kantor desa tersebut. Namun, kedua perjanjian gadai tanah pertanian didaftarkan di kantor desa tersebut, para pihak yang terlibat tidak berkonflik satu sama lain. Berbeda halnya dengan praktik gadai tanah yang dilakukan secara tertulis, praktik gadai secara lisan banyak digunakan oleh masyarakat di Desa Tunreng Tellue. Hal ini

⁶ Soerojo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, PT Joko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 207.

dikarenakan karena sistem gadai ini telah dilakukan secara turun temurun, praktis, dan lebih ekonomis.

Dibalik praktiknya yang terbilang mudah, praktik gadai tanah persawahan yang dilakukan secara lisan justru dapat menimbulkan permasalahan, terutama dalam pelaksanaannya. Salah satu bentuk permasalahan yang terjadi adalah pemegang gadai yang mengklaim tanah pertanian/persawahan yang menjadi objek gadai telah menjadi hak miliknya. Singkatnya, pemilik tanah (H) menggadaikan tanahnya pada tahun 2001 seharga Rp.2.000.000. dengan luas tanah persawahan 2.000 M² kepada si pemegang gadai (Dj).

Pada saat proses gadai berlangsung, ternyata si pemilik tanah kembali mengambil uang kepada si pemegang gadai sebanyak Rp.1.500.000. Kemudian, beberapa tahun berselang, yakni di tahun 2010, pemilik tanah (H) kembali meminjam uang kepada (Dj) sebanyak Rp.50.000.000. karena dana kebutuhan pernikahan anaknya yang bernama S. Konsekuensi dari adanya hal tersebut adalah penambahan jumlah utang yang harus ditebus pemilik tanah kepada pemegang gadai untuk memperoleh kembali tanah yang ia miliki. Pada saat pengambilan uang ketiga kalinya, terjadi konflik antara pemilik tanah dan pemegang gadai. Hal ini terjadi karena si pemilik tanah ingin mengambil alih kembali tanah yang menjadi objek dalam gadai tersebut. Namun, si pemegang gadai enggan untuk menyerahkan. Ia mengatakan bahwa tanah tersebut sudah menjadi hak miliknya, lanjutnya ia mengatakan bahwa tanah

tersebut telah dibeli seharga Rp.52.500.000. Hingga saat ini, tanah persawahan yang menjadi objek dari praktik gadai tanah pertanian/persawahan tersebut masih menjadi objek sengketa, mereka masih memperebutkan hak milik dari tanah tersebut. Tanah tersebut masih berada dalam penguasaan pemegang gadai (Dj). Hal ini dikarenakan belum adanya sertifikat hak milik dari objek gadai, serta SPPT tanah persawahan telah dilakukan balik nama oleh (Dj) pada saat proses gadai berlangsung.

Dari gambaran permasalahan yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan pembahasan dan menganalisis permasalahan tersebut. Oleh karena itu, penulis meneliti **“Hak Kepemilikan Atas Tanah Akibat Gadai Tanah Persawahan (Massanra Galung) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah di dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana status hukum hak kepemilikan tanah dalam praktik gadai tanah persawahan di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone setelah berlakunya UU No. 56/Prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian ?
2. Bagaimana implikasi hukum praktik gadai tanah terhadap kesejahteraan petani di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum hak kepemilikan tanah dalam praktik gadai tanah persawahan di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone setelah berlakunya UU No. 56/Prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum praktik gadai tanah terhadap kesejahteraan petani di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan mahasiswa maupun masyarakat di bidang hukum perdata, khususnya hukum agraria mengenai gadai tanah persawahan.

2. Kegunaan Praktis, diantaranya :

- a. Sebagai bahan pembelajaran, diharapkan mampu menjadi bahan pembelajaran atau sebagai referensi bagi penelitian lain yang berminat meneliti terkait gadai tanah.
- b. Sebagai bahan informasi bagi pihak terkait, utamanya masyarakat di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone dalam melakukan praktik gadai tanah agar tidak merugikan salah satu pihak.

E. Keaslian Penelitian

Setelah peneliti melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang sama di Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini, yaitu mengenai “Hak Kepemilikan Atas Tanah Akibat Gadai Tanah Persawahan (*Massanra Galung*) Di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone”, antara lain :

Nama Penulis	Dwi Indriani	
Judul Tulisan	Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian di Desa Bonto Marannu, Kabupaten Bantaeng	
Kategori	Skripsi	
Perguruan Tinggi	2021	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Kurangnya pemahaman masyarakat terkait gadai, utamanya gadai tanah pertanian.	Penelitian yang akan dilakukan penulis di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone akan membahas terkait status hukum hak kepemilikan atas tanah akibat praktik gadai tanah persawahan (<i>massanra galung</i>) serta implikasi hukum praktik gadai tanah terhadap kesejahteraan

		petani di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone.
Metode Penelitian	Metode penelitian kualitatif deskriptif dengan tipe penelitian empiris.	Kualitatif deskriptif dengan tipe penelitian empiris.
Hasil & Pembahasan	Hasil dari penelitian ini ialah pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu yang ditinjau dari perspektif yuridis, pelaksanaan gadai tanah pertanian yang berlaku di masyarakat masih menggunakan metode perjanjian dan berdasarkan kebiasaan turun-temurun yang merugikan salah satu pihak. Adapun upaya yang dilakukan pemerintah desa dalam menyikapi pelaksanaan gadai tanah pertanian yang berlaku di masyarakat ialah dengan melakukan akad perjanjian mengenai batas dan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa satus hukum hak kepemilikan atas tanah akibat gadai tanah pertanian/persawahan (<i>massanra galung</i>) di Desa Tunreng Tellue dinyatakan tidak sah. Hal ini dikarenakan cara perolehannya yang beritikad tidak baik dan perolehannya yang bertentangan dengan BW dan UUPA. Kemudian mengenai implikasi hukum praktik gadai tanah pertanian/persawahan (<i>massanra galung</i>) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone ialah bagi pemilik tanah pertanian dan pemegang

	<p>jangka waktu pada proses gadai yang dibuat secara tertulis oleh Pemerintah Desa dalam hal ini sekretaris desa dan disahkan oleh kepala desa.</p>	<p>gadai yang melakukan praktik gadai yang sesuai dengan ketentuan UU No. 56 Prp Tahun 1960 ialah memberikan akses keuangan bagi petani yang membutuhkan dana untuk biaya keperluan yang mendesak. Namun, jika praktik gadai tanah pertanian/persawahan yang dilakukan bertentangan dengan dengan UU No. 56 Prp Tahun 1960 ialah tidak terpenuhinya kepastian hukum dalam transaksi gadai tanah, tidak terpenuhinya hak pemilik asli, menimbulkan sengketa kepemilikan tanah dan pelaksanaan gadai tanah yang melawan hukum dapat dikenakan sanksi pidana.</p>
--	---	--

Nama Penulis	Kemas Putra Kabuya	
Judul Tulisan	Tinjauan Hukum Adat Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian (Studi di Desa Plampang, Kecamatan Plampang, Kabupaten Sumbawa Besar)	
Kategori	Skripsi	
Perguruan Tinggi	Universitas Muhammadiyah Mataram	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Kebiasaan masyarakat di Desa Plampang yang masih menggunakan hukum adat/kebiasaan dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian, yang di mana sistem ini menguntungkan pihak pemegang gadai dan merugikan pihak pemilik tanah.	Penelitian yang akan dilakukan penulis di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone akan membahas terkait status hukum hak kepemilikan atas tanah akibat praktik gadai tanah persawahan (massanra galung) serta implikasi hukum praktik gadai tanah terhadap kesejahteraan petani di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone.
Metode Penelitian	Metode penelitian kualitatif dengan tipe penelitian normatif dan tipe penelitian empiris.	Kualitatif deskriptif dengan tipe penelitian empiris.
Hasil & Pembahasan	Hasil dari penelitian ini	Hasil penelitian

	<p>adalah bahwa jika ditinjau dari segi hukum adat, pelaksanaan gadai tanah yang ada di Desa Plampang masih menggunakan sistem yang telah turun-temurun digunakan masyarakat di Desa Plampang. Pada pelaksanaan gadai tanah, masyarakat masih cenderung menggunakan sistem hukum adat yang sudah diwariskan secara turun-temurun. Secara umum, gambaran pelaksanaan gadai tanah di desa-desa yang ada di Kecamatan Plampang yaitu pemilik tanah sebagai pemberi gadai akan memberikan tanahnya untuk digarap oleh penerima gadai. Sebagai balasannya, penerima gadai akan memberikan sejumlah uang sesuai</p>	<p>menunjukkan bahwa satus hukum hak kepemilikan atas tanah akibat gadai tanah pertanian/persawahan (massanra galung) di Desa Tunreng Tellue dinyatakan tidak sah. Hal ini dikarenakan cara perolehannya yang beritikad tidak baik dan perolehannya yang bertentangan dengan BW dan UUPA. Kemudian mengenai implikasi hukum praktik gadai tanah pertanian/persawahan (massanra galung) di Desa Tunreng Tellue, Kecamatan Sibulue, Kabupaten Bone ialah bagi pemilik tanah pertanian dan pemegang gadai yang melakukan praktik gadai yang sesuai dengan ketentuan UU No. 56 Prp Tahun 1960 ialah memberikan akses keuangan bagi petani yang</p>
--	---	--

	<p>dengan kesepakatan pada pemberi gadai atau pemilik tanah dengan bukti hutang yang harus dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.</p>	<p>membutuhkan dana untuk biaya keperluan yang mendesak. Namun, jika praktik gadai tanah pertanian/persawahan yang dilakukan bertentangan dengan UU No. 56 Prp Tahun 1960 ialah tidak terpenuhinya kepastian hukum dalam transaksi gadai tanah, tidak terpenuhinya hak pemilik asli, menimbulkan sengketa kepemilikan tanah dan pelaksanaan gadai tanah yang melawan hukum dapat dikenakan sanksi pidana.</p>
--	---	---

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Adat dan Hukum Agraria Nasional

Hukum adat berkedudukan sebagai pedoman/sumber penting dalam membentuk hukum agraria nasional. Hal ini terlihat jelas dalam pembentukan konsep, asas-asas, serta lembaga hukum yang dituangkan dalam norma hukum tertulis yang tersusun karena adanya sistem yang terdapat dalam hukum adat.⁷ Produk hukum yang dihasilkan dari adanya hukum agraria ialah pembentukan UUPA yang mengatur tentang dasar-dasar dan pemberian hak serta kepastian hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia, yang di mana sumber utama dari undang-undang tersebut ialah hukum adat.⁸

Konsep hukum adat dan hukum agraria nasional menyebutkan bahwa, hukum adat menjadi dasar dalam pembentukan konsep hukum pertanahan yang ada di Indonesia. Dapat dilihat dari konsep hukum adat yang komunal religius, konsep ini bermakna bahwa penguasaan tanah secara individu hanya terbatas pada hak untuk melakukan pengelolaan. Menurut ketentuan yang ada di dalam hukum adat, tanah adalah hak milik bersama bagi masyarakat hukum adat yang disebut hak ulayat. Menurut sistem penguasaan tanah, kedudukan hak ulayat berada pada tingkatan

⁷ Boedi Harsono, *Op. cit*, hlm. 205-206.

⁸ Sahnan, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm.7.

ketiga setelah hak menguasai bangsa dan hak menguasai negara.⁹ Keberadaan dan pengakuan terhadap sistem hukum adat bisa dilihat dalam kedudukannya sebagai sumber dari hak ulayat.

Tanah ulayat adalah tanah yang menjadi milik secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat. Kemudian, hukum agraria nasional telah menyatakan bahwa seluruh tanah yang berada dalam lingkup negara Indonesia ialah tanah bersama rakyat Indonesia yang menjadi satu kesatuan bangsa Indonesia.¹⁰ Konsep tersebut dituangkan pula dalam UUPA dengan hak-hak penguasaan atas tanah yang bersifat pribadi disertai dengan adanya unsur kebersamaan.¹¹ Konsep ini kemudian dipertegas dalam Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 5 UUPA.

Pasal 1 ayat (2) yang memuat aturan bahwa :

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Pasal 5 UUPA yang memuat aturan bahwa :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas peraturan bangsa, dan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

⁹ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 133.

¹⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm.208.

¹¹ *Ibid*, hlm. 206.

Dengan adanya perkembangan, konsep hukum agraria nasional memungkinkan terjadinya penguasaan secara pribadi atau individu terhadap bagian dari tanah yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA bahwa : “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Hal ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki oleh seseorang tidak dapat digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau komersial, tetapi juga harus memberikan manfaat sosial bagi masyarakat. Oleh karena itu, hukum agraria yang dibutuhkan ialah hukum yang memberikan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Hukum agraria yang dibuat haruslah sejalan dengan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, serta harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara.¹²

Adapun asas-asas yang terdapat dalam UUPA yang dipakai dalam hukum agraria nasional ialah :¹³

- a. Asas Kenasionalan, menurut asas ini setiap daerah yang ada di Indonesia merupakan wilayah yang kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang saling bersinergi sebagai wujud dari kesatuan bangsa Indonesia. Hal tersebut menggambarkan bahwa pemaknaan tanah untuk bangsa Indonesia memiliki sifat yang komunal, maksud dari kata komunal ialah setiap tanah yang terdapat dalam wilayah NRI dikategorikan sebagai tanah bersama dari masyarakat Indonesia, yang dipersatukan dalam bangsa Indonesia. Untuk bangsa Indonesia, tanah juga mempunyai karakteristik yang religius, maknanya ialah tanah tersebut yang ada di wilayah negara Republik Indonesia merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa.
- b. Asas di tingkatan tertinggi bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang berada dalam penguasaan negara. Dalam asas ini, kepentingan bangsa serta negara berdasar pada kesatuan bangsa dibandingkan dengan kepentingan individu. Asas ini mengakui adanya hukum

¹² H.M. Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 17-18.

¹³ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 6-11.

adat, selama hal tersebut masih ada, maksudnya ialah jika hak ulayat itu telah musnah maka tidak dapat dihidupkan kembali seperti sebelumnya.

- c. Asas yang lebih mengutamakan adanya kepentingan nasional serta negara dengan dasar adanya persatuan serta kesatuan bangsa dibandingkan dengan kepentingan individu dan kelompok. Menurut asas ini, "Pelaksanaan hak ulayat serta hak hak sejenis dengan masyarakat hukum adat, selama dalam kenyataannya masih terdapat, mesti sesuai dengan kepentingannasional dan Negara, sesuai dengan persatuan dan kesatuan bangsa dan tidak diperbolehkan bertolak belakang dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi". "Ketentuan tersebut mulanya berawal dari adanya pengakuan serta hak ulayat menurut hukum agraria terbaru. Walaupun telah dipahami bahwa hak ulayat itu diakui dan diberlakukan pula dalam putusan hakim, tidak adanya pemberian pengakuan resmi seperti yang terdapat dalam Undang- Undang, akibatnya ialah pelaksanaan peraturan agraria, di zaman penjajahan sering diabaikan. Adanya pengakuan serta penyebutan hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut tidak bertentangan dengan keadaan masyarakat yang bersangkutan. Contohnya pemberian HGU untuk masyarakat sekitar. Maka, sebelum hal tersebut dilakukan, mereka akan didengarkan pendapatnya serta diberikan "recognitie", bagi mereka yang berhak menerima hak ulayat tersebut. Namun, apabila hak ulayat telah menghambat pemberian HGU dan hak tersebut menjadi hak bersama, maka hal tersebut tidak dibenarkan. Contohnya adanya penolakan oleh masyarakat ulayat dalam membuka hutan besar-besaran serta teratur dalam rangka memberikan makanan/bahan makanan serta perpindahan penduduk.
- d. Asas hak atas tanah memiliki fungsi sosial, maksudnya ialah bahwa tanah yang berada dalam penguasaan seseorang tidak diperbolehkan untuk semata-mata dipergunakan demi kepentingan pribadi. Jika tanah tersebut hanya sebatas digunakan untuk kepentingan pribadi, maka dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Peruntukan tanah mestilah sesuai dengan keadaan serta sifat dari hak tersebut, agar dalam pelaksanaannya tidak merugikan salah satu pihak serta memiliki manfaat bagi masyarakat serta Negara.
- e. Asas pemilikan tanah terbatas pada warga negara Indonesia, asas tersebut berarti hanya masyarakat Indonesia yang mempunyai hak atas hak milik. Bagi orang asing yang berkedudukan di NRI ia hanya dapat memperoleh hak pakai, hak sewa bangunan dalam waktu yang telah ditentukan. Perolehan

hak milik serta perpindahan hak milik bagi warga negara asing tidak diperbolehkan yang disertai dengan batal demi hukum hak tersebut.

- f. Asas persamaan terhadap warga negara Indonesia, asas ini menyebutkan bahwa tidak ada diskriminasi bagi setiap masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanah. Laki-laki ataupun perempuan mempunyai hak yang setara, dengan tidak membeda-bedakan warga asli, warga negara Indonesia keturunan serta WNI yang di naturalisasi. Serta, tidak pula membedakan agama dan suku. Adapun pemberian hak terhadap tanah yang dapat diperolehnya ialah ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.
- g. Asas tanah pertanian dikerjakan secara aktif untuk mencegah adanya pemerasan, asas ini bermakna bahwa tanah pertanian harus produktif dan perolehan hak milik tanah tidak boleh terpusat pada satu golongan saja. Asas ini kemudian mempertegas bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian tidak boleh menelantarkan tanahnya, serta menggunakan tanahnya menyesuaikan dengan sifat, tujuan serta keadaan.
- h. Asas penatagunaan tanah secara berencana, dalam asas ini terdapat cita-cita Indonesia di bidang agraria, agar peruntukan, pemakaian tanah tersedia sesuai dengan kepentingan. Demi mencapai hal yang telah menjadi cita-cita bangsa serta negara pada bidang agraria, diperlukan rencana terkait peruntukan, penggunaan, serta persediaan tanah dalam berbagai keperluan serta kepentingan. Berdasarkan hierarkinya, rencana/perencanaan dapat dikategorikan sebagai rencana nasional serta rencana bersifat regional, kemudian berdasarkan sifatnya terbagi atas rencana yang memiliki karakteristik umum dan rencana memiliki karakteristik khusus. Sedangkan menurut wilayah administratif terbagi atas rencana dalam cakupan wilayah nasional, provinsi serta perencanaan wilayah kabupaten/kota.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Tanah Persawahan

Secara umum, tanah adalah bagian yang berperan penting dalam hidup manusia. Kedudukan tanah sebagai objek vital menjadikannya dapat dimiliki oleh siapa saja, baik itu secara perorangan, kelompok, maupun badan hukum. Meningkatnya permintaan serta kebutuhan akan

tanah menyebabkan maraknya konflik pertanahan. Hal ini disebabkan karena kedudukan tanah yang menempati posisi tertinggi, yakni sebagai tempat lahir, tempat dibesarkan, membangun kehidupan, dan tempat untuk mencari nafkah.¹⁴ Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 4 ayat (1)

UUPA menentukan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai negara yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Oleh sebab itu, definisi dari tanah berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi. Kemudian, hak yang diperoleh atas permukaan bumi, berbatas dan memiliki dua dimensi yakni ukuran panjang dan lebar.¹⁵

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah dapat dimaknai sebagai berikut :

- a. Bumi, yang berarti permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang dibatasi daratan.

¹⁴ Rosnidar Sembiring, 2017, *Hukum Pertanahan Adat*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 15.

¹⁵ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 18.

- b. Permukaan bumi yang berdekatan yang ditempati oleh suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- c. Material bumi atau bumi sebagai benda material
- d. Dasar.¹⁶

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam *Black's Law Dictionary*, *land* atau tanah dapat diartikan sebagai berikut :

- a. *An immovable and indestructible three-dimensional area consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanent affixed to it;*
- b. *An estate or interest in real property.*¹⁷

Kemudian, Peter Butt memberikan pendapat terkait *land* atau tanah ialah *"The word land is not only the face of the earth, but everything under it over it"*. Makna dari pendapat tersebut ialah bahwa tanah tidak hanya terpaku pada yang nampak dipermukaan (muka bumi), namun tanah juga termasuk segala sesuatu yang ada di bawahnya.¹⁸ Menurut pengertian di atas, tanah bermakna sebagai wilayah dalam lingkup administratif. Di mana berdasarkan penggolongannya tanah dapat dibagi menjadi dua, yakni tanah di pedesaan dan tanah di perkotaan.¹⁹

Tanah adalah salah satu jenis sumber daya alam yang berperan penting dalam kebutuhan hidup manusia dan dalam menentukan kemajuan dari suatu bangsa. Peranan tanah dalam keberlangsungan hidup menjadi suatu komponen yang penting, hal ini dikarenakan ketergantungan manusia akan tanah. Tanah dipergunakan sebagai objek

¹⁶ Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm.1930.

¹⁷ Bryan A. Garner, 2004, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, A Thoompson Business, West, St. Paul, hlm. 892.

¹⁸ Peter Butt, 1980, *Introduction to Land Law*, The Law Book Company Limited, Second Edition, Sydney, hlm. 7.

¹⁹ *Ibid.*,

vital yang bersifat permanen yang mampu dipersiapkan pada masa yang akan datang.²⁰ Tanah memiliki peranan penting, yakni sebagai tempat tinggal umat manusia sekaligus menjadi sumber kehidupan bagi mereka dalam mencari nafkah di bidang pertanian dan atau perkebunan yang pada akhirnya menjadi tempat bermukim bagi manusia.²¹

Tanah dalam keberlangsungan kehidupan manusia dapat dilihat dari 2 (dua) segi, yakni dari segi aset sosial dan aset modal. Tanah sebagai aset sosial bermakna sebagai sarana pengikat persatuan antara lingkungan sosial untuk kehidupan, sedangkan aset modal bermakna sebagai modal pembangunan dan telah tumbuh sebagai objek ekonomi yang sangat penting yakni sebagai objek material perdagangan.²² Adanya tanah dalam kehidupan masyarakat diharapkan dapat menjadi penunjang dalam potensi ekonomi bagi kehidupan manusia baik berupa hutan, sungai, gunung, mineral, dan lahan pertanian.²³ Jika diperhatikan secara seksama bahwa tanah merupakan bagian yang menjadi penjamin keadilan dan kesejahteraan bagi kehidupan masyarakat hendaknya diberikan jaminan, keadilan serta kepastian hukum.²⁴ Dilihat dari

²⁰ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

²¹ *Ibid.*,

²² Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hlm. 1.

²³ H.M. Arba, *Op.cit.* hlm. 9.

²⁴ Syahrudin Nawi, 2015, *Kapita Selekta Hukum Pertanahan*, CV Fharras Jaya Grafika, Makassar, hlm. 83.

pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan, maka setiap manusia akan memerjuangkan tanah yang ia miliki, walaupun hanya sejeنگkal.²⁵

1. Pengertian Tanah Pertanian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2013 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani menentukan bahwa :

“Pertanian adalah kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan dalam suatu agroekosistem”.

Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk kegiatan pertanian, seperti bercocok tanam, peternakan, dan perikanan atau dengan kata lain tanah pertanian merupakan seluruh bagian dari tanah yang dikuasai oleh seseorang yang tidak diperuntukkan untuk perumahan (bangunan). Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang selanjutnya disebut Undang-Undang PLP2B Pasal 1 angka (1) mendefinisikan bahwa “Lahan Pertanian adalah bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian”. Untuk mencegah terjadinya pemusatan penguasaan dan pemilikan tanah oleh golongan mampu, pemerintah membuat aturan terkait batas maksimal dan minimal hak atas tanah pertanian.

²⁵ Muhammad Nur Ansari, Syamsul Bachri, Kahar Lahae, “Efektivitas Terhadap Pelaksanaan Pengaturan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan”, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Unhas, Vol. 9 Nomor 2 November 2020, hlm. 136.

Pasal 3 Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian yang memuat aturan bahwa :

- 1) Luas penguasaan dan pemilikan tanah pertanian perlu dibatasi guna tercapainya pemerataan kesejahteraan masyarakat.
- 2) Pembatasan penguasaan dan pemilikan tanah pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
 - a. perorangan; dan
 - b. badan hukum.
- 3) Pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. tidak padat, paling luas 20 (dua puluh) hektar;
 - b. kurang padat, paling luas 12 (dua belas) hektar;
 - c. cukup padat, paling luas 9 (sembilan) hektar; atau
 - d. sangat padat, paling luas 6 (enam) hektar.
- 4) Pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk badan hukum sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.

Komposisi pemilikan tanah pertanian/persawahan tersebut ialah ialah jumlah luas sawah ditambah dengan jumlah 30% tanah kering pada daerah yang tidak padat. Kemudian, jika di daerah yang padat maka komposisinya sebesar 20% tanah kering.²⁶ Adapun jenis tanah yang termasuk ke dalam tanah pertanian ialah tanah perkebunan, tambak perikanan, lahan penggembalaan hewan ternak, serta ladang. Kemudian, tanah pertanian juga dapat dibedakan atas pertanian basah (sawah) dan tanah pertanian yang kering/ ladang (lapangan).²⁷ Adapun penjelasan

²⁶ Effendi Perangin. 1986, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 126.

²⁷ Endang Sulastrin, Umar Ma'ruf, "Perubahan Status Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kecamatan Genuk Suatu Kajian Normatif", *Jurnal Akta*, Fakultas Hukum Unissula, Vol. 4, Nomor 4 Desember 2017, hlm. 503.

lebih lanjut terkait jenis pertanian basah (sawah) ialah sebagai berikut :

a. Lahan Persawahan

Pasal 1 Perpres No. 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah memuat aturan bahwa : “Lahan Sawah adalah areal tanah pertanian basah dan atau kering yang digenangi air secara periodik dan/atau terus menerus ditanami padi dan atau diselingi dengan tanaman semusim lainnya”. Lahan ini termasuk salah satu jenis lahan pertanian yang ditanami padi, dan berbentuk petak-petak dengan adanya pematang.²⁸

Keberadaan lahan persawahan sebagai sumber utama dalam penyediaan pangan di Indonesia mendapatkan kedudukan tertinggi, baik dari segi produksi, produktivitas, alih fungsi, dan nilai ekonominya. Dilihat dari fungsinya sebagai sumber daya utama dalam kegiatan pertanian, lahan persawahan justru mengalami kelangkaan karena jumlahnya yang tidak bertambah. Keadaan ini dipersulit dengan tingginya kebutuhan terhadap lahan disetiap tahunnya.²⁹

²⁸ Rachmad Wunangkolu (dkk), “Karakteristik dan Produktivitas Lahan Sawah Irigasi di Kecamatan Duampanua Kabupaten Pinrang”, *Jurnal Ecosolum*, Fakultas Pertanian Unhas, Vol. 2, Nomor 1 Juli 2019, hlm. 34.

²⁹ Farida Patittingi (dkk), 2021. *Pengkajian dan Implementasi Kebijakan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Dalam Mendukung Peningkatan Produksi Padi*. Litera. Yogyakarta. hlm. 20.

Maraknya pengadaan dan pemilikan tanah di desa, terkhusus pada kawasan agroekosistem mengakibatkan terjadinya kepemilikan lahan pertanian yang lebih sempit, terkhusus pada desa yang sebagian besar penduduknya mencari nafkah di bidang pertanian.³⁰ Adanya perubahan yang disertai dengan kecenderungan pemilikan tanah yang semakin berkurang memungkinkan terjadinya masyarakat pedesaan yang tidak memperoleh lahan garapan, meningkatnya buruh tani dan penduduk miskin, serta sulitnya memenuhi pangan keluarga.³¹

Upaya yang dilakukan pemerintah untuk menahan laju alih fungsi lahan pertanian/persawahan yakni dengan melakukan penetapan Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD).³² Upaya tersebut telah tertuang dalam Pasal 2 Perpres No. 59 Tahun 2019 tentang Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah yang memuat aturan bahwa :

Peraturan Presiden ini bertujuan untuk:

- a. Mempercepat penetapan peta Lahan Sawah yang dilindungi dalam rangka memenuhi dan menjaga ketersediaan lahan sawah untuk mendukung kebutuhan pangan nasional;
- b. Mengendalikan Alih Fungsi Lahan Sawah yang semakin pesat;
- c. Memberdayakan petani agar tidak mengalihfungsikan Lahan Sawah; dan

³⁰ Trip Alihamsyah, "Mobilisasi Alsintan Berdasarkan Kalender Tanam Pada Budidaya Padi di Kabupaten Grobogan Jawa Tengah", Jurnal Pengkajian dan Pengembangan Teknologi Pertanian, Balai Besar Pengkajian dan Pengembangan Teknologi Pertanian, Vol. 19 Nomor 2 Juli 2016, hlm. 178.

³¹ *Ibid.*,

³² Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/2565/penetapan-lsd-bukti-keseriusan-pemerintah-menjaga-lahan-sawah>, diakses tanggal 22 Juni 2023.

- d. menyediakan data dan informasi Lahan Sawah untuk bahan penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

C. Transaksi Tanah menurut Hukum Adat

Berdasarkan ketentuan hukum adat, transaksi tanah ialah terjadinya peralihan hak atas tanah. Dalam proses tersebut, tanah yang menjadi objek transaksi harus dilakukan secara jelas dan tunai. Jelas artinya bahwa peralihan tanah harus dilakukan di muka kepala adat. Kepala adat yang dalam hal ini berkedudukan sebagai pejabat memiliki peranan untuk menanggung keteraturan agar peralihan tersebut sah dan diketahui orang lain. Kemudian, makna dari kata tunai ialah peralihan hak atas tanah yang dibarengi dengan pembayaran secara lunas.³³ Adapun yang termasuk bentuk transaksi tanah menurut hukum adat :

1. Jual Lepas

Transaksi jual lepas merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan antara satu pihak kepada pihak lain untuk selamanya setelah transaksi itu terjadi. Pihak pertama yang mengalihkan haknya atas tanah mempunyai kewajiban menyerahkan tanahnya itu kepada pihak kedua. Sebaliknya, pihak kedua mempunyai hak menerima tanah itu disertai kewajiban membayar secara tunai kepada pihak pertama yang berhak

³³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 71-72.

menerima uang atau barang sebagai harga atas tanah, jual lepas dikenal juga dengan istilah jual beli tanah.³⁴

2. Jual Tahunan

Transaksi jual tahunan merupakan perjanjian dengan menyerahkan tanah kepada pihak lain dan setelah beberapa tahun sebagaimana ditentukan, tanah yang diserahkan harus dikembalikan lagi kepada pemiliknya. Pemilik tanah melakukan penyerahan tanah kepada orang lain untuk digarap dalam jangka waktu beberapa tahun panen yang disertai pembayaran awal oleh pihak penggarap, serta pihak penggarap memiliki kewajiban melakukan penyerahan tanah kepada pemiliknya. Jual tahunan biasanya berlaku 1-3 tahun panen, lamanya waktu tersebut ditentukan dengan jenis tanaman yang diusahakan oleh penggarap. Adapun hak yang diperoleh dari adanya jual tahunan ialah hak untuk mengerjakan tanah yang ada, menanam serta memetik hasil dan berbuat terhadap tanah itu seakan-akan miliknya sendiri. Pembeli tahunan dilarang memperjualbelikan atau menawarkan tanah tersebut untuk disewa, kecuali dengan izin pemilik tanah.³⁵

D. Hak-Hak Atas Tanah dan Tanah Pertanian

Pada hakikatnya, hak merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang ketika telah melaksanakan kewajiban, adapun bentuk hak dapat berupa benda atau prestasi. Keberadaan hak mengakibatkan

³⁴ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjiaan Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.115.

³⁵ Hilman Adikusuma, *Op.cit*, hlm.277.

terjadinya hubungan hukum antara subjek dan objek hukum. Oleh sebab itu, jika seseorang mendapatkan hak atas tanah dapat dikatakan bahwa pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah.

Hak atas tanah merupakan hak yang diperoleh pemegang hak untuk menggunakan tanah, bumi, air, serta ruang angkasa yang ada di atas tanah.³⁶ Pengaturan terkait hak-hak atas tanah yang ada di Indonesia telah dikodifikasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Eksistensi UUPA sebagai pedoman dalam pengaturan terkait hak-hak atas tanah selama lebih dari 50 tahun sangatlah membantu, hal ini dapat dibuktikan dengan kedudukan UUPA sebagai sumber utama prinsip-prinsip hukum dan sosial tentang tanah, serta hak-hak atas tanah yang ada di Indonesia.³⁷

Secara umum, pemberian hak atas tanah bermakna bahwa adanya pemberian otoritas kepada seseorang atau dalam hal ini pemegang hak atas tanah untuk dikerjakan serta memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai. Makna dari kata “menggunakan” adalah hak atas tanah yang digunakan untuk kebutuhan dalam pendirian suatu bangunan. Kemudian, makna dari kata “memeroleh hasil” ialah hak atas tanah yang diperoleh dari hasil kegiatan, pertanian, perkebunan, serta peternakan.³⁸

³⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 127.

³⁷ Eddy M. Leks, 2016, *Panduan Praktis Hukum Properti (Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya)*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 8.

³⁸ H.M. Arba, *Op.cit*, hlm. 11.

Pemberian hak atas tanah semata-mata tidak hanya tentang pemberian hak dari pemerintah kepada seseorang secara cuma-cuma. Pemberian hak ini harus disertai dengan pelaksanaan kewajiban untuk mengerjakan secara aktif dalam bentuk pemeliharaan, menambah kesuburan, serta melakukan upaya pencegahan perusakan terhadap tanah. Kewajiban kedua yang harus dilaksanakan ialah mencegah terjadinya segala bentuk pemerasan, utamanya bagi pihak yang memiliki ekonomi rendah. Kemudian, kewajiban ketiga yang harus dilakukan dalam rangka mencegah terjadinya kerugian kepentingan atas pemberian hak atas tanah ialah dengan mengadakan pembatasan terhadap penguasaan dan pemilikan tanah oleh seseorang atau badan hukum.³⁹

Pasal 16 UUPA memuat aturan terkait hak-hak atas tanah yaitu :

- 1) Hak-hak atas sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- 2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :
 - a. hak guna-air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

³⁹ K. Wantjik Saleh, *Op.cit*, hlm.16.

Pasal 53 UUPA menetapkan hak-hak yang bersifat sementara, memuat aturan bahwa :

- 1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- 2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA digolongkan sebagai hak-hak atas tanah yang sifatnya primer/tetap, sedangkan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 53 UUPA digolongkan sebagai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara/sekunder. Hak-hak tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Hak-Hak Atas Tanah yang Bersifat Primer/Tetap

a. Hak Milik

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, pengertian hak milik memuat aturan bahwa :

- 1) Hak milik ialah hak turun temurun yang memiliki kedudukan tertinggi dari hak lain, mengingat ketentuan yang ada dalam pasal 6.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa hak milik adalah hak tertinggi terpenuh yang diperoleh masyarakat atas tanah, sifatnya turun temurun, serta dapat beralih dan dialihkan. Hak milik sebagai hak tertinggi memiliki makna bahwa hak tersebut lebih tinggi

dibandingkan hak lainnya, tidak memiliki batas waktu, haknya mudah untuk dipertahankan dan tidak mudah dihapus oleh orang lain. Kemudian, makna dari “turun temurun” bahwa hak tersebut akan tetap ada selama pemilik tanah masih hidup. Namun, apabila pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut akan diwariskan kepada ahli warisnya.⁴⁰

Adapun subjek yang berhak untuk memperoleh Hak Milik atas tanah dalam Pasal 52 ayat (1) Permen ATRBPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menentukan bahwa :

- 1) Hak Milik dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan meliputi:
 1. bank negara;
 2. badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah; dan
 3. koperasi pertanian.

Perolehan Hak Milik Atas Tanah hanya terbatas pada warga negara Indonesia, baik yang berjenis kelamin laki-laki, maupun yang berjenis kelamin perempuan. Kemudian, bagi mereka yang berkewarganegaraan asing atau dalam hal ini bukan warga negara Indonesia, maka hak atas tanah hanya dibatasi dengan hak pakai dan hak sewa.⁴¹ Namun, terkait kepemilikan satuan rumah susun dapat diberikan kepada warga

⁴⁰ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 38.

⁴¹ *Ibid.*,

negara asing, hal ini tertuang dalam Pasal 144 Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang memuat aturan bahwa :

1) Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum Indonesia;
- c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 20 ayat (2) UUPA telah disebutkan bahwa perolehan hak milik atas tanah dapat digunakan dua cara:

a. Beralih

"Beralih" berarti bahwa karena adanya peristiwa hukum, hak milik atas tanah dapat berpindah kepada orang lain. Dalam hal ini, jika pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, hak milik tersebut secara yuridis beralih kepada ahli warisnya.

b. Dialihkan

Makna dari kata "dialihkan" adalah hak milik atas tanah berpindah tangan kepada orang lain karena adanya perbuatan hukum. Perbuatan hukum ialah suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Adapun contoh

perbuatan hukum adalah adanya jual beli, tukar menukar, hibah, dan lelang.⁴²

Pasal 27 UUPA memuat aturan terkait hapusnya hak milik atas tanah :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA;
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; karena ditelantarkan;
 - 3) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA.
 - b. Tanahnya musnah.
- b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan perolehan izin terhadap individu atau suatu badan hukum dalam melakukan pengelolaan terhadap tanah yang dikuasai oleh Negara. Ketentuan terkait Hak Guna Usaha telah tertuang secara khusus dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 UUPA. Kemudian, secara lebih lanjut telah diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.⁴³

Pasal 28 UUPA telah mengatur terkait HGU sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang telah dikuasai oleh Negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, guna untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. HGU diatur pula sebagai hak yang khusus untuk

⁴² *Ibid*, hlm. 39.

⁴³ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif (Urip Santoso III)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.101.

mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Hal-hal yang menjadi penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dapat dilihat dalam Pasal 34 UUPA yang menentukan bahwa:

“Hak guna-usaha hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).”

c. Hak Guna Bangunan

Ketentuan terkaik Hak Guna Bangunan telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA dan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Dalam Pasal 37 UUPA telah diatur bahwa HGB dapat terjadi karena:

“Hak guna-bangunan terjadi:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang

bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan hapus karena hal-hal berikut:

“Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).”

d. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak mempergunakan ataupun memperoleh hasil atas tanah yang secara langsung berada dalam penguasaan Negara atau tanah milik orang lain, disertai dengan adanya pemberian kewajiban dan wewenang ditentukan pejabat terkait atau dalam perjanjian ialah pemilik tanahnya, dan segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA.⁴⁴ Hak pakai adalah hak yang diperuntukan kepada badan-badan keagamaan dan sosial yang memiliki kekhususan dalam pemenuhan keperluan dalam jangka waktu tertentu dengan batas penguasaan selama tanah tersebut diperlukan dengan tidak ada

⁴⁴ Syahrudin Nawi, 2016, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Kretakupa, Makassar, hlm. 19.

kemungkinan untuk dijadikan jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan.⁴⁵

Subjek Hak Pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA yang menentukan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Hapusnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan bahwa:

- 1) “Hak Pakai hapus karena:
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

⁴⁵ Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 72-73.

- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 40 ayat (2).”

e. Hak Sewa

Hak sewa atas bangunan ialah hak yang menjadi hak seseorang ataupun badan hukum dalam mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain dengan melakukan pembayaran uang sewa dengan tenggang waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati oleh penyewa tanah dan pemilik tanah (pemegang hak sewa untuk bangunan). Kemudian, hak sewa atas tanah pertanian memiliki sifat sementara (Pasal 16 jo. Pasal 53). Negara tidak diizinkan untuk menyewakan tanah tersebut karena bukan pemiliknya/pemilik tanah tersebut.⁴⁶

2. Hak-Hak Atas Tanah yang Bersifat Sekunder/Sementara

a. Hak gadai

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam BW objek atau barang yang dapat digadaikan ialah kebendaan yang bergerak, baik itu kebendaan bergerak yang berwujud maupun yang tak berwujud. Ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 1153 BW yang memuat aturan bahwa :

⁴⁶ Urip Santoso, Op.cit, hlm. 64.

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

Pengertian gadai yang diatur dalam BW berbeda dengan yang diatur dalam UUPA. Secara umum, gadai pertanian diartikan sebagai hak yang diperoleh oleh pemegang gadai untuk menguasai tanah orang lain yang didasari adanya hutang piutang. Di mana ketentuan terkait gadai menyatakan selama utang belum ditebus oleh pemilik tanah (penggadai) maka tanah akan tetap dikuasai oleh pemegang gadai.⁴⁷

Hak atas gadai tanah merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang bersifat sementara/sekunder, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) UUPA.⁴⁸ Gadai tanah pertanian/persawahan di dalam gadai adat bertentangan dengan ketentuan UUPA. Terdapat berbagai pendapat ahli yang memberi penjelasan terkait pengertian gadai tanah.

Menurut Urip Santoso,⁴⁹ gadai tanah merupakan penyerahan tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk sementara waktu kepada pemegang gadai yang dibarengi

⁴⁷ Sahnan, *Op.cit*, hlm. 99.

⁴⁸ *Ibid.*,

⁴⁹ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 130.

dengan adanya pembayaran sejumlah uang kepada pemilik tanah. Dengan adanya ketentuan bahwa pengembalian tanah akan dilakukan apabila pemilik tanah telah melakukan penebusan sejumlah uang kepada pemegang gadai. Peralihan hak atas tanah pemilik tanah kepada pemegang gadai sering juga diistilahkan sebagai jual gadai.

Secara umum, dalam praktik gadai tanah pertanian/persawahan pemegang hak mutlak atas tanah dimiliki oleh pemegang gadai, artinya bahwa gadai tersebut dapat dipertahankan terhadap siapa pun yang hendak mengganggu pemegang gadai dalam menjalankan hak gadai tersebut. Namun, dibalik hak mutlak yang dimiliki oleh pemegang gadai atas tanah pertanian/persawahan terdapat hak serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang gadai dan pemilik tanah terlebih dahulu.

Berdasarkan ketentuan hukum adat, pemegang gadai tanah pertanian atau persawahan berhak melakukan penguasaan serta pemanfaatan tanah yang dimiliki oleh penggadai (pemilik tanah) untuk sementara waktu hingga penggadai melakukan penguasaan serta pemanfaatan tanah yang dimiliki oleh penggadai (pemilik tanah) untuk sementara waktu hingga penggadai melakukan pelunasan utang, mengoperkan gadai (*doorverpaden*) atau menggadaikan

kembali (*onderverpanden*) tanah tersebut kepada orang lain (pihak ketiga) apabila pemilik tanah membutuhkan uang dan tidak mampu lagi untuk melakukan penebusan terhadap tanah yang menjadi objek gadai. Kemudian, bagi pemilik tanah pertanian/persawahan pihak tersebut berhak untuk memperoleh uang gadai dari tanah pertanian atau persawahan yang menjadi objek gadai, berhak untuk memperoleh kembali tanahnya apabila utang pokok dan biaya lainnya telah dilunasi/dikembalikan.⁵⁰ Untuk memperoleh hak tersebut, kedua belah pihak harus melaksanakan kewajiban yang ada, yaitu bagi pemegang gadai tanah pertanian/persawahan memiliki kewajiban menjaga serta merawat tanah pertanian yang menjadi objek gadai, melakukan pengembalian tanah pertanian/persawahan kepada penggadai setelah melunasi utang akibat adanya praktik gadai tanah pertanian/persawahan, bagi pemilik tanah persawahan diwajibkan untuk melakukan penyerahan tanah kepada pemegang gadai setelah memperoleh dari pemegang gadai.⁵¹ Mengenai jangka waktu berlangsungnya gadai menurut hukum adat yakni tidak mengenal batas waktu atau daluwarsa, maksud dari hal tersebut adalah bahwa jika belum dilakukan penebusan maka tanah tersebut tetap dikuasai oleh

⁵⁰ Sahnun, *Op.cit*, hlm. 99-100.

⁵¹ Liliék Istiqomah, *Op.cit*, hlm. 92-93.

pemegang gadai, kewajiban untuk melakukan penebusan tidak akan hilang meskipun pemilik tanah meninggal dunia. Apabila pemilik tanah (penggadai) meninggal maka kewajiban penebusan akan beralih kepada ahli warisnya.⁵²

Berdasarkan ketentuan UUPA pemegang gadai berhak untuk melakukan penguasaan terhadap tanah yang dimiliki oleh penggadai dalam jangka waktu 7 tahun. Kemudian, bagi pemilik tanah pertanian/persawahan pihak tersebut berhak untuk memperoleh kembali tanahnya apabila perjanjian terkait gadai tanah pertanian telah berlangsung selama 7 tahun.⁵³ Untuk memperoleh hak tersebut, kedua belah pihak harus melaksanakan kewajiban yang ada, yaitu bagi pemegang gadai diwajibkan untuk mengerjakan tanah yang dikuasainya yang disertai dengan pencegahan unsur pemerasan, tidak diperbolehkan untuk melakukan pengalihan tanah yang menjadi objek gadai tanah pertanian/persawahan, sedangkan bagi pemilik tanah pertanian/persawahan diwajibkan untuk melakukan pengembalian uang gadai kepada pemegang gadai.⁵⁴

Mengenai jangka waktu berlangsungnya gadai menurut UUPA telah diatur dalam Pasal 7 ayat (1) yang menentukan

⁵² Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 391.

⁵³ Purnadi Purbacaraka, A. Ridwan Halim, 1985, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 31.

⁵⁴ *Ibid*, hlm.36-37.

bahwa “apabila gadai tanah pertanian telah berlangsung selama 7 tahun lamanya maka pemegang gadai wajib untuk melakukan pengembalian kepada pemilik tanah persawahan dalam kurun waktu sebulan dengan tidak menuntut adanya pembayaran tebusan. Mengenai jangka waktu berlangsungnya gadai menurut UUPA ialah karena adanya putusan pengadilan yang mengatakan bahwa pemegang gadai menjadi pemilik tanah tidak dapat menebusnya dalam jangka waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak, tanahnya musnah, serta gadai tersebut telah berlangsung selama 7 tahun lamanya.⁵⁵

b. Hak usaha bagi hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau suatu badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian yang menjadi milik orang lain dengan adanya perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dengan dua belah pihak sesuai dengan yang telah ditentukan sebelumnya. Berbeda halnya dengan perjanjian sewa tanah pertanian, risiko dari adanya perjanjian usaha bagi hasil ditanggung bersama oleh pemilik tanah dan penggarap, sedangkan pada hak sewa tanah pertanian risiko ditanggung oleh penyewa. Pada hak usaha bagi hasil, umumnya pemilik tanah memperoleh hasil yang

⁵⁵ Sahnun, *Op.cit*, hlm. 100-101.

kadangkala hasilnya dibebaskan dan menyebabkan pemilik tanah tidak mendapatkan uang.⁵⁶

c. Hak Menumpang

Hak menumpang merupakan hak yang dimiliki oleh seseorang untuk tinggal dan mendirikan bangunan berupa rumah pada pekarangan orang lain. Adapun pemegang hak atas hak menumpang tidak diwajibkan melakukan pembayaran kepada pemilik tanah. Hubungan hukum tanah yang ada ialah lemah, maksudnya ialah apabila sewaktu-waktu dapat diputus oleh pemilik tanah jika tanah tersebut ingin digunakan.⁵⁷

Hak menumpang hanya terbatas pada pekarangan/bangunan dan tidak dimungkinkan terhadap tanah pertanian. Karena sifatnya lemah, sewaktu-waktu pemilik dapat menghentikan hubungan hukum hak menumpang dan meminta tanahnya dikosongkan. Berdasarkan hukum yang ada, pemilik tanah wajib untuk memberi ganti kerugian yang disebut “tukon tali”, kecuali jika yang berhak menumpang itu secara nyata telah melanggar hukum adat yang berlaku.⁵⁸

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian merupakan penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang

⁵⁶ H.M. Arba, *Op.cit.* hlm. 128-129.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 129-130.

⁵⁸ *Ibid*,.

kepada pemiliknya yang disertai dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah dalam jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali kepada pemiliknya. Perjanjian hak sewa tanah pertanian biasanya dilakukan karena kepercayaan, sehingga perjanjian yang ada hanya dibuat secara lisan.

E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian adalah situasi di mana satu orang menjanjikan sesuatu kepada orang lain, atau dua orang berjanji satu sama lain bahwa mereka akan melakukan sesuatu. Hal tersebut akan menimbulkan hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan.⁵⁹ Dalam Pasal 1233 BW ditafsirkan bahwa sumber dari lahirnya perikatan karena perjanjian maupun undang-undang. Perjanjian sebagai sumber perikatan, apabila dilihat dari bentuknya, dapat berupa perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis.⁶⁰

Pengertian perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 BW, bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Namun, ketentuan yang terdapat dalam pasal tersebut tidak lengkap, bersifat sempit, dan terlalu luas.

“Pertama, tidak lengkap. Hal ini karena menunjuk pada perbuatan.

⁵⁹ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

⁶⁰ Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2019, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 3-4.

Seharusnya perbuatan hukum. Pada dasarnya perjanjian dibuat bertujuan untuk memperoleh suatu akibat hukum. Di mana perbuatan yang dilakukan tidak dimaksudkan untuk menciptakan akibat hukum. Kedua, bersifat sempit. Hal ini karena perjanjian hanya merujuk pada perjanjian sepihak, di mana dalam perjanjian hanya membebankan kewajiban pada satu pihak. Namun, terdapat perjanjian yang membebankan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya perjanjian timbal balik. Ketiga, terlalu luas. Hal ini karena perjanjian mencakup hal-hal yang berkenaan dengan perjanjian perkawinan. Di mana perbuatan hukum yang terdapat dalam hukum keluarga merupakan bagian dari perjanjian”.⁶¹

Syarat-syarat yang wajib ada dalam suatu perjanjian untuk sahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 BW memuat aturan bahwa :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang hal.”

Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut :⁶²

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat menurut pasal ini adalah adanya kesepakatan antar pihak, baik dari segi penawaran dan penerimaannya. Kesepakatan yang dibuat dilakukan dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun tidak tertulis. Terkait adanya kesepakatan telah diatur dalam

⁶¹ Muhammad Teguh Pangestu, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV Sosial Politic Genius, Makassar, hlm. 47-48.

⁶² Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Op.cit*, hlm. 67-69.

Pasal 1321 BW yang memuat aturan bahwa : “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap berarti bahwa adanya kemampuan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Seseorang dapat dikategorikan cakap apabila telah berusia 21 tahun atau telah menikah, meskipun usianya belum cukup 21 tahun. Kemudian, seseorang dikatakan tidak cakap terdapat dalam ketentuan Pasal 1330 BW yang memuat aturan bahwa :

“Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

c. Suatu hal tertentu

Pada bagian ini menerangkan bahwa tolak ukur dari sahnya perjanjian ialah adanya objek yang jelas dari suatu perjanjian. Ketentuan terkait barang yang dapat dijadikan sebagai objek perjanjian diatur dalam Pasal 1332 BW yang memuat aturan bahwa :
“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian. Kemudian dipertegas dalam Pasal 1333 BW yang memuat aturan bahwa :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah

menjadi halangan bahwa jumlah barang yang tidak tentu, asal jumlah itu terkemudian ditentukan atau dihitung”.

d. Suatu sebab yang halal

Adapun maksud dari unsur ini adalah bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, serta ketertiban umum. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1337 BW yang memuat aturan bahwa : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

1. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian umumnya dikenal dengan adanya tiga unsur, yaitu sebagai berikut: ⁶³

a. Unsur Esensialia (*Essentialia*)

Unsur esensialia adalah unsur utama dalam pembuatan suatu perjanjian, unsur inilah yang menjadi penentu perjanjian tersebut tercipta. Contohnya, kesepakatan mengenai harga serta barang yang diperjanjikan dalam jual beli.

b. Unsur Naturalia (*Naturalia*)

Unsur naturalia adalah unsur perjanjian yang terdapat dalam undang-undang. Unsur ini merupakan sifat alami yang melekat secara diam-diam dalam perjanjian. Contohnya, biaya penyerahan dibebankan kepada si penjual, sedangkan biaya pengambilan ditanggung oleh pembeli.

c. Unsur Aksidentalialia (*Accidentalialia*)

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang sifatnya mengikat bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Contohnya, dalam perjanjian jual beli tanah, ditentukan bahwa jual-beli ini tidak meliputi pohon atau tanaman yang ada di atasnya.

⁶³ Muhammad Teguh Pangestu, *Op.cit.* hlm.49.

2. Jenis-Jenis Perjanjian

Secara umum, perjanjian terdiri atas dua macam, yakni perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara lisan. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan oleh para pihak. Sedangkan perjanjian lisan merupakan bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara lisan, yakni dengan hanya membuat kesepakatan antara kedua belah pihak.

Adapun bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut :⁶⁴

a. Perjanjian di Bawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat antara para pihak hanya dengan menandatangani. Walaupun tidak mempunyai dampak hukum terhadap pihak ketiga, namun perjanjian tersebut mengikat para pihak di dalamnya. Oleh karena itu, apabila pihak ketiga berkeberatan terhadap apa pun dalam perjanjian, salah satu pihak atau keduanya harus memberikan dokumen pendukung untuk mendukung pengaduan tersebut.

b. Perjanjian Dengan Saksi Notaris Untuk Melegalisir Tanda Tangan Para Pihak

Kesaksian notaris terhadap suatu dokumen hanya sebatas melegalisir kebenaran tanda tangan dari para pihak dalam suatu dokumen. Namun, kesaksian tersebut tidak mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menolak itulah yang harus membuktikan penolakan itu.

c. Perjanjian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Bentuk Akta Notaris

Akta notaris merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Akta ini merupakan alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Adapun fungsi dari akta notaris, yaitu sebagai berikut :

⁶⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Makassar, hlm. 43.

- 1) Sebagai bentuk pembuktian para pihak yang mengadakan perjanjian;
- 2) Sebagai pembuktian bahwa hal yang tercantum dalam perjanjian merupakan keinginan dan tujuan para pihak;
- 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga.⁶⁵

Jenis perjanjian dapat pula dikelompokkan menjadi dua, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir :⁶⁶

a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah adalah jenis perjanjian yang menuntut seseorang untuk membayar atau menyerahkan sesuatu, seperti yang dilakukan oleh penjual untuk memberikan produknya. Perjanjian ini adalah hasil dari kata sepakat yang harus diikuti dan disertai dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).

Perjanjian obligatoir terdiri dari beberapa macam, yaitu :

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang membebaskan kewajiban pada satu pihak dan hak pada lain. Misalnya perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dimana dua belah pihak diberi hak dan kewajiban. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma merupakan perjanjian yang hanya menguntungkan satu pihak tetapi tidak menguntungkan pihak lain. Contohnya perjanjian berhadiah atau hibah.

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Contohnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat setelah dua pihak mencapai

⁶⁵ *Ibid.*,

⁶⁶ Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2005, hlm. 169-171

kesepakatan. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil merupakan jenis perjanjian yang hanya mengikat jika disertai dengan tindakan atau perbuatan nyata, tetapi tidak mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contohnya perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil merupakan perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contohnya perjanjian jual beli tanah yang harus dengan akta PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang secara khusus diatur dan disebutkan dalam BW Buku III Bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama merupakan perjanjian yang tidak tercantum dalam BW dan KUHD.

10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran merupakan perjanjian yang terdiri atas berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD. Contohnya perjanjian sewa beli (gabungan sewa menyewa dan jual beli).

b. Perjanjian *Non Obligatoir*

Perjanjian non obligatoir merupakan perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang menyerahkan/membayar sesuatu. Perjanjian non obligatoir terdiri atas beberapa macam, yaitu :

1) *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst merupakan perjanjian dengan menetapkan pemindahan hak dari satu orang ke orang lain dengan objek hak tersebut. Contohnya perjanjian balik nama atas tanah.

2) *Bevifs Overeenkomst*

Bevifs Overeenkomst merupakan perjanjian yang bertujuan memberikan pembuktian. Perjanjian ini biasanya ditujukan kepada hakim.

3) *Liberatoir Overeenkomst*

Liberatoir overeenkomst merupakan perjanjian yang memberikan kebebasan kepada pihak lainnya dengan disertai kewajiban.

4) *Vastelling Oveerenkomst*

Vastelling Overeenkomst merupakan perjanjian yang bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan yang terdapat di pengadilan. Contohnya perjanjian dading.