

SKRIPSI

PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT PERSPEKTIF HUKUM DI INDONESIA



Oleh:

GOENAWAN JEHESKIEL KANSIL

NIM : 15051042
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2019

SKRIPSI

PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT PERSPEKTIF HUKUM DI INDONESIA



Oleh:

GOENAWAN JEHESKIEL KANSIL

NIM : 15051042
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2019

PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS

**PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT
PERSPEKTIF HUKUM DI INDONESIA**

Nama : Goenawan Jeheskiel Kansil
NIM : 15051042
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 07 Agustus 2019

Manado, 07 Agustus 2019

Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum

Mengetahui:

Ketua Program Studi,

Dekan,


Mody Gregorian Baureh, S.H., M.Hum.


Helena B. Taubajong, S.H., M.H.



PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT
PERSPEKTIF HUKUM DI INDONESIA**

Diajukan oleh:

**GOENAWAN JEHESKIEL KANSIL
15051042**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

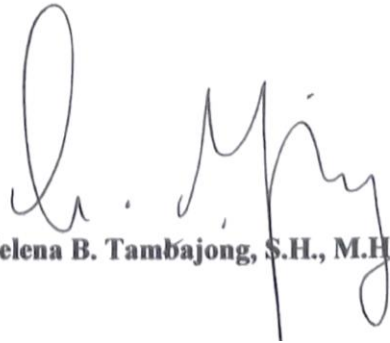
Pada Tanggal 06 Agustus 2019

Dosen Pembimbing I



Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H.

Dosen Pembimbing II



Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

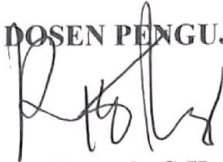
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI

**PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT
PERSPEKTIF HUKUM DI INDONESIA**

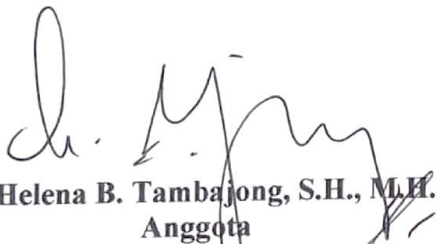
Nama : Goenawan Jeheskiel Kansil
NIM : 15051042
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 07 Agustus 2019

TIM DOSEN PENGUJI



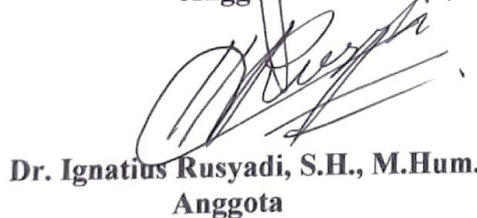
Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H.
Ketua



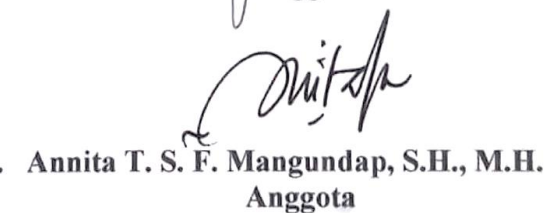
Helena B. Tambajong, S.H., M.H.
Anggota



Dr. Valentino Lumowa
Anggota

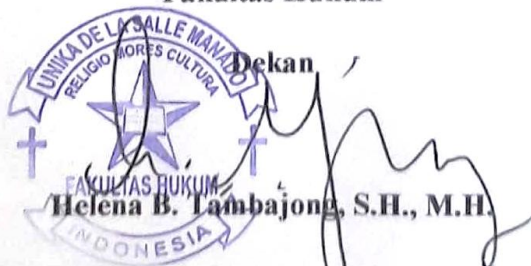


Dr. Ignatius Rusyadi, S.H., M.Hum.
Anggota



Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H.
Anggota

**Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum**



MOTTO

*The fear of the Lord is the start of knowledge
but the foolish have no use for wisdom and
teaching*

KATA PENGANTAR

Pujian syukur dan terima kasih penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena berkat kasih, kemurahan serta penyertaanNya yang begitu besar, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Dalam hal ini, tak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada mereka yang sudah memberikan motivasi dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur, selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado.
2. Helena B. Tambajong, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado sekaligus Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi penulis yang dengan penuh kesabaran dan ketelitian telah membantu, memberi masukan, bimbingan serta dorongan dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado sekaligus Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis.
4. Mody G. Baureh, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini.

5. Steven Y. Pailah, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah membimbing dan memberikan dukungan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga sampai saat ini.
6. Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi Utama yang senantiasa memberi banyak masukan, bimbingan kepada penulis.
7. Dr. Valentino Lumowa dan Dr. Ignatius Rusyadi, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis.
8. Orang tua yang sudah selalu mendoakan, memberi dukungan dan membantu penulis dalam segala hal untuk menyelesaikan skripsi ini. Kakak-kakak, oma, tante, om dan saudara-saudara yang sudah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga penulis bisa menyelesaikannya.
9. Nathasya, Brilly, Reyn, Calvin, Diana dan Feren yang selalu memberikan bantuan serta dukungan bagi penulis.

Penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi pembaca dan dapat menambah wawasan serta pengetahuan. Penulis juga menyadari bahwa dalam pembuatan skripsi ini belum sempurna dan masih terdapat kekurangan. Untuk itu penulis memohon kritik dan saran dalam revisi nanti.

Manado, 09 Agustus 2019

Goenawan J. Kansil

ABSTRAK

Goenawan Jeheskiel Kansil, 2019. **PERKEMBANGAN PERJANJIAN GADAI TANAH MENURUT PRESPEKTIF HUKUM DI INDONESIA.**
Dibimbing oleh Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H. dan Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

Gadai tanah adalah penyerahan tanah untuk menerima pembayaran secara tunai, dengan ketentuan penjual gadai tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali. Masyarakat adat dulunya sering melakukan suatu perbuatan yaitu menggadaikan tanah seiring berkembangnya jaman, tanah yang adalah jenis harta yang mempunyai nilai juga mengalami perkembangan. Tanah saat ini juga dijadikan jaminan untuk pelunasan utang dengan perjanjian yang bukan hanya dilakukan oleh antar masyarakat namun juga bisa dilakukan di beberapa industri jasa keuangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui; bagaimanakah kedudukan perjanjian gadai tanah dalam hukum di Indonesia; serta bagaimanakah perjanjian gadai tanah dalam hukum di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang mengacu pada penelitian kepustakaan melalui pengumpulan data kemudian dilakukan analisa data dan penarikan kesimpulan berdasarkan metode pemikiran deduktif. Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian gadai tanah dalam Hukum di Indonesia yaitu sebagai transaksi tanah dengan perjanjian yang sah. Gadai tanah dalam hukum di Indonesia terus mengalami perkembangan yang dulunya hanya berdasarkan hukum adat kemudian disempurnakan dengan lahirnya atau dibuatnya Undang-Undang Pokok Agraria. Saat ini kegiatan menggadai tanah atau menjaminkan tanah digunakan sebagai alat untuk pelunasan utang yang tidak hanya dilakukan antar masyarakat tetapi bisa dilakukan di beberapa industri jasa keuangan yaitu Bank dan Pegadaian

Kata Kunci: Gadai Tanah, Hukum Adat, Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Goenawan Jeheskiel Kansil, 2019. ***THE DEVELOPMENT OF LAND MORTGAGE AGREEMENT ACCORDING TO LEGAL PERSPECTIVES IN INDONESIA***. Supervised by Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H. and Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

A land mortgage is an agreement where the landowner receives payment in cash as a loan by using the land as a guarantee that the money will be paid back. This practice is also familiar to the indigenous people. As time evolves, the value of land also experiences development. Land is also currently used as collateral for repaying debts with agreements for common people and financial organizations as well. The purpose of this study was to find out the position of the mortgage agreement in Indonesian law, and how the pawn agreement applies in law Indonesian law. The research method used was normative juridical research which refers to library research data collection. The data was then analyzed, and conclusions were drawn based on deductive thinking method. From the results of this study, it can be concluded that the position of land mortgage agreement in Indonesian law is valid. Land mortgage law continues to experience developments that was once only based on customary law and then updated with the birth or enactment of the Basic Agrarian Law. At present, the activities of land mortgage are used as a tool for paying off debts that, not only carried out between communities but in several financial organization as well (such as Banks and Pegadaian)

Keywords: Land Mortgage, Customary Law, Basic Agrarian Law, Mortgage Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN SAMBUNG DALAM	ii
PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS	iii
PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
PERNYATAAN KEASLIAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Gadai Tanah	8
1. Pengertian Gadai	8
2. Pengertian Tanah	10
3. Pengertian Gadai Tanah.....	10
4. Pengertian Gadai Tanah dalam Hukum Adat	11

5.	Pengertian Gadai Tanah dalam UUPA	12
B.	Perjanjian	12
C.	Hukum Adat.....	13
1.	Pengertian hukum adat.....	13
2.	Lahirnya hukum adat	14
D.	Undang-Undang Pokok Agraria	16
1.	Pengertian Undang-Undang Pokok Agraria	16
2.	Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria	17
3.	Sumber-sumber hukum agraria.....	22
4.	Hak tanggungan	23
BAB III METODE PENELITIAN		25
A.	Jenis Penelitian.....	25
B.	Sumber Data.....	26
C.	Metode Pengumpulan Data.....	28
D.	Metode Analisis Data.....	28
BAB IV PEMBAHASAN.....		30
A.	Kedudukan perjanjian gadai tanah menurut hukum di Indonesia.....	30
1.	Terjadinya gadai.....	30
2.	Gadai tanah (jual gadai) dalam hukum adat	31
3.	Gadai tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	36
4.	Kedudukan perjanjian gadai tanah menurut hukum di Indonesia....	44
a.	Kedudukan perjanjian gadai tanah menurut hukum adat.....	44

b. Kedudukan perjanjian gadai tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria	48
c. Kedudukan Perjanjian gadai tanah menurut Undang-Undang Hak Tanggungan	49
B. Perkembangan Perjanjian Gadai Tanah menurut Hukum di Indonesia dari Tahun ke Tahun	51
BAB V PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	64

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum/skripsi yang berjudul “Perkembangan Perjanjian Gadai Tanah menurut Perspektif Hukum di Indonesia” merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika penulisan hukum/skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan /atau sanksi hukum yang berlaku.

Manado, 07 Agustus 2019

Yang menyatakan,



METERAI
TEMPEL
BD5B1AFF966834152
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Goenawan Jeheskiel Kansil

