

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GADAI TANAH PERTANIAN

Abdul Halim ¹
PPAT dan Praktisi Hukum di Kabupaten Situbondo

ABSTRAK

Gadai tanah pertanian merupakan suatu transaksi antara dua belah pihak yang saling sepakat dengan adanya pemberian sejumlah uang dan penyerahan tanah pertanian sebagai jaminan untuk dikelola oleh pemberi uang. Gadai tanah pertanian diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA). Jika waktu gadai berlangsung telah mencapai 7 tahun, maka tanah tersebut kembali kepada pemiliknya tanpa ada uang tebusan. Jika pemegang hak gadai tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan tanah tersebut setelah 7 tahun, maka pemberi hak gadai dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat, sehingga pemegang hak gadai dapat dijatuhkan hukuman oleh hakim yang diatur dalam Pasal 10 Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Kata Kunci : Gadai Tanah Pertanian

ABSTRACT

Pawn for agricultural land is a transaction between two parties who mutually agree with the provision of a certain amount of money and the handover of agricultural land as collateral to be managed by the money giver. Pawn for agricultural land is regulated in Law Number 5 Year 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA). If the time the pawning lasts has reached 7 years, then the land is returned to the owner without any ransom. If the lien holder does not carry out the obligation to return the land after 7 years, then the pledge holder can file a lawsuit at the local District Court, so that the lien holder can be sentenced by a judge regulated in Article 10 of Law Number 56 Prp of 1960 concerning Stipulation Agricultural Land Area.

Keywords: Agricultural Land Pawn

¹ PPAT dan Praktisi Hukum di Kabupaten Situbondo

PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu komponen wilayah dalam terbentuknya suatu negara atau sebagai benda tidak bergerak dalam lapangan hukum perdata sebagai hal yang tidak dapat berpindah ataupun dipindahkan letaknya. Tanah juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi karena nilainya yang selalu meningkat. Keberadaan tanah seringkali dijadikan sebagai investasi untuk masa depan dengan memiliki atau mengusahakannya. Begitu pentingnya keberadaan tanah bagi manusia membuat banyak sekali permasalahan yang kemudian timbul karenanya. Dimulai ketika terjadi perpetakan atas tanah dalam sebuah wilayah atau yang kemudian diikuti pemberian hak atas tanah oleh penguasa kepada rakyatnya, hingga masalah peralihan hak - hak atas tanah baik dilaksanakan dengan ketentuan positif yang sudah ada atau hanya dilaksanakan dengan ketentuan adat yang berlaku di wilayah tersebut.

Di samping sebagai tempat tinggal dan usaha, tanah juga sangat bermanfaat untuk mendapatkan pinjaman uang di bank, di mana tanda bukti haknya dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Dalam masyarakat di pedesaan, tanah juga dapat digunakan untuk mendapatkan uang dalam waktu yang cepat, yaitu dengan menggadaikan tanah tersebut kepada orang lain. Dalam hal menggadaikan tanah, tanah tersebut bukanlah dijadikan jaminan utang, melainkan tanah tersebut diserahkan oleh pemiliknya kepada pihak lain (pemberi uang) dengan hak gadai, dan pihak pemberi uang atau disebut dengan pemegang gadai tersebut mengelolanya dan mengambil hasil dari tanah tersebut.

Penggunaan tanah pertanian sebagai jaminan gadai juga banyak terjadi dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, tidak terkecuali bagi masyarakat adat dengan ketentuan - ketentuan adat yang melingkupinya. Justru mungkin pada praktiknya, lebih

banyak masyarakat yang masih menggunakan atau menaati hukum adat dari pada hukum positif yang berlaku nasional di Indonesia dengan berbagai alasan.

Boedi Harsono memberikan definisi tentang gadai sebagai hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, pengembalian uang gadai lazim disebut penebusan tergantung dari kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.

Gadai tanah pertanian pada dasarnya adalah suatu transaksi tentang tanah yang dijadikan sebagai obyek dalam jaminan hutang piutang antara pemilik tanah atau yang menggadaikan dengan penerima gadai, dengan tujuan mendapatkan modal dengan tidak menjual tanah yang dijadikan obyek dalam gadai tanah pertanian tersebut, jadi gadai tanah pertanian itu memiliki hak tebus untuk mendapatkan tanah pertanian yang telah digadaikan kepada sipenerima gadai tanah pertanian tersebut.

Dalam penjelasan umum Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian pada angka 9 huruf (a) dinyatakan bahwa: Gadai tanah pertanian adalah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang padanya selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut

Fenomena yang berkembang dalam masyarakat saat ini adalah masih terjadinya pelaksanaan sistem gadai tanah pertanian secara hukum adat, dalam arti bahwa pelaksanaannya tersebut tetap mengacu kepada kepentingan orang yang memiliki modal kuat.

Pelaksanaan gadai tanah pertanian juga selayaknya mengedepankan rasa keadilan di dalamnya, untuk melindungi pihak dalam transaksi gadai agar menjauhkan praktik pemerasan dalam pelaksanaan transaksi gadai tanah pertanian, yang sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia yang mengedepankan keadilan dalam setiap perilaku bermasyarakatnya yang tentunya sesuai dengan Pancasila sebagai filosofi Bangsa Indonesia.

Secara yuridis gadai tanah pertanian dimuat dalam Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya pada Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa: -Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, hal tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, selanjutnya penulis akan menyebut dengan singkatan UUPA, namun hanya memuat pokok - pokok dan asas - asas saja, yang tujuannya untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum, karena memuat pokok - pokok dan asas - asas di bidang Agraria. Oleh sebab itu dibentuk dandisusun lagi peraturan pelaksanaan atau peraturan perundang - undangan lainnya.

Salah satu peraturan yang dibentuk sebagai peraturan pelaksanaan adalah Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berisikan batas minimum dan batas maksimum seseorang dapat memiliki tanah pertanian, larangan pemilikan tanah guntai (absentee) pembatasan tentang pemegang hak gadai, dan mengatur tentang bagi hasil. Adapun mengenai pembatasan pemegang hak gadai menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, ditetapkan bahwa tanah - tanah yang sudah digadai selama 7 tahun (antara 5-10 tahun) atau lebih harus dikembalikan kepada si penggadai tanpa kewajiban membayar uang tebusan. Pada kenyataannya banyak gadai

berlangsung bertahun - tahun bahkan berpuluh tahun, bahkan ada pula yang dilanjutkan oleh para ahli waris si pemegang gadai, karena penggadai tidak mampu menebus tanahnya kembali.

Secara sosiologis gadai tanah pertanian merupakan bagaimana pelaksanaan gadai tanah pertanian itu berlangsung atau terjadi di dalam masyarakat, di Indonesia pelaksanaan gadai tanah pertanian dijalankan menggunakan hukum adat masing - masing daerah, yang pada dasarnya pelaksanaan tersebut adalah suatu perjanjian yang mana menggunakan jaminan tanah pertanian dalam transaksi hutang piutang dilaksanakan berdasar pada hukum adat daerah masing - masing. Intinya dalam pelaksanaan transaksi gadai tanah pertanian, pemilik tanah atau penggadai wajib untuk melakukan pelunasan terhadap hutangnya kepada pemegang gadai jika ingin tanah pertaniannya kembali kepadanya.

Metode Penulisan

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikaji oleh penulis maka metode penulisan ini menggunakan hukum normatif. Metode penulisan hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang digunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum seperti ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis di dalam peraturan perundang - undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁵

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*), pendekatan ini merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang– undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan ini dilakukan untuk memecahkan rumusan masalah yang ada dengan merujuk pada prinsip - prinsip hukum yang relevan. Digunakannya pendekatan ini bertujuan untuk mempermudah dalam menganalisis dan mengkaji peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan rumusan masalah terkait.

Selain pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*) dalam penyusunan skripsi juga menggunakan pendekatan lain yaitu pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan konseptual ini beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁷ Pendekatan konseptual ini dilakukan untuk memecahkan rumusan masalah dengan melihat pandangan-pandangan para ahli hukum serta doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi dengan metode penelitian normatif ini penulis menggunakan 3 (tiga) sumber bahan hukum yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari : norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang - undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi seperti hukm adat, dan yurisprudensi. Bahan hukum primer yang penulis gunakan adalah Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Maksimum dan Minimum Tanah

Pertanian, Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Undang – Undang lain yang belum disebutkan.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh penulis adalah doktrin – doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hukum dan internet.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum dan lain sebagainya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Gadai Tanah Pertanian Menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA)

Sebelum UUPA terbentuk, hak gadai atas tanah pertanian sudah ada dan digunakan oleh masyarakat berdasarkan hukum yang tidak tertulis yaitu hukum adat. Oleh karena itu tidak mudah untuk menghapus adat kebiasaan tersebut dan menjalankan hak gadai atas tanah sesuai dengan UUPA.

Untuk mengkaji hak gadai tidak dapat sepenuhnya murni bersumber dari UUPA karena di dalam UUPA hanya mengatur peraturan - peraturan dasar dan pokok - pokok agraria saja. Sehingga penulis mengacu pada undang - undang lain.

UUPA meniadakan perbedaan antara warga Negara Indonesia asli dan warga negara keturunan asing dalam memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka kiranya hak gadai ini dapat juga dipunyai oleh warga Negara Indonesia keturunan asing. Sebab bagi orang - orang asing dan badan hukum tidak diperkenankan untuk menguasai tanah dengan hak gadai.

Pada pelaksanaan gadai tanah pertanian yang menjadi obyek bukanlah tenaga kerja atau tanaman, melainkan tanah. Karena obyek tersebut adalah tanah, maka harus dilakukan dengan sepengetahuan kepala persekutuan atau kepala desa. Hal ini agar mendapatkan kepastian hukum yang lebih kuat.

Sejalan dengan pendapat Effendi Perangin (1991: 307), bahwa gadai menggadai biasanya dilakukan di muka kepala desa atau kepala adat. Kehadiran pejabat tersebut umumnya bukan merupakan syarat bagi sahnya gadai menggadai, melainkan untuk memperkuat kedudukannya, sehingga dapat

mengurangi risiko pemegang hak gadai jika kemudian hari ada sanggahan.

Gadai - menggadai yang tidak dibuatkan akta atau bukti yang tertulis akan menimbulkan kesulitan bagi pemegang hak gadai, karena pemberi gadai dapat sewaktu – waktu menjual tanah atau menggadaikan kembali kepada pihak ketiga sebelum waktu dalam perjanjian tersebut berakhir atau pemberi gadai belum menebus (melunasi) uang gadai tersebut kepada pemegang hak gadai. Selain itu juga menimbulkan kesulitan bagi pemberi gadai karena mengenai lamanya waktu gadai tanah pertanian tersebut dan penebusan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dan jika pemberi gadai ingin menebusnya lalu pemegang gadai menyanggah dengan alasan perjanjian tersebut bukanlah perjanjian gadai, melainkan perjanjian jual lepas.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat umum, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.

Pembuatan akta bawah tangan atau perjanjian gadai tanah tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan terhadap pemegang hak gadai tanah pertanian untuk mencegah terjadinya hal – hal yang tidak diinginkan seperti hal yang disebutkan di atas.

Lama waktu hak gadai yang dapat dimiliki dan tanah dapat dikuasai ditentukan dalam dalam Pasal 7 Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Jangka waktu gadai tanah paling lama 7 tahun, jika hak gadai tanah pertanian itu sudah berlangsung selama 7 tahun maka pemegang hak gadai wajib mengembalikan tanahnya kepada pemberi gadai tanpa adanya uang tebusan dalam waktu satu bulan setelah tanaman yang ada dipanen sejak perjanjian itu dilaksanakan.

Pemegang gadai boleh menguasai, mengelola dan mengambil hasil dari

tanah pertanian yang digadaikan oleh pemberi gadai meskipun sudah berakhir batas waktu dalam perjanjian, karena pemberi gadai belum menebus uang gadai tanah pertanian. Tetapi, untuk penguasaan tersebut tidak boleh lebih dari 7 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Pemegang gadai juga boleh menambahkan uang gadai (pendalaman gadai) tersebut sebelum batas perjanjian gadai berakhir, sehingga menimbulkan perjanjian gadai yang baru dan secara otomatis menambah pula waktu dalam perjanjian gadai, tetapi hal ini harus dilakukan secara tertulis.

Jadi, hak retensi tersebut juga merupakan bentuk perlindungan terhadap pemegang hak gadai untuk tetap menguasai tanah pertanian yang dikuasainya dengan hak gadai meskipun batas waktu dalam perjanjian gadai tersebut sudah berakhir dan pemberi gadai belum mampu untuk menebus. Tetapi untuk penguasaannya tetap berpedoman pada peraturan perundang – undangan yang menyatakan bahwa batas penguasaan gadai tanah pertanian adalah 7 (tujuh) tahun.

B. Penyelesaian Persoalan Terkait Timbulnya Sengketa Terhadap Hak Gadai Tanah Pertanian

Dari beberapa pengertian gadai tanah yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa mengenai pengembalian tanah yang digadaikan dalam pelaksanaannya mengharuskan si pemilik tanah melakukan penebusan kembali atas tanahnya yang digadaikan tersebut. Jumlah nominalnya pun haruslah sama seperti pada saat si pemilik tanah menggadaikan tanahnya kepada pemegang gadai.

Namun dalam pengembalian gadai tanah yang berlaku di dalam hukum adat tidak diatur mengenai jangka waktu gadai tanah tersebut. Sehingga banyak gadai yang berlangsung bertahun - tahun, bahkan sampai puluhan tahun karena

pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Akibat dari penguasaan gadai tanah yang berlangsung bertahun - tahun bahkan sampai puluhan tahun, ditambah pada saat pengembalian tanah harus melakukan penebusan dengan jumlah nominal yang sama pada saat pemilik tanah menerima uang dari pemegang gadai. Sehingga bila dilihat dari kenyataan di atas, maka gadai - menggadai menurut ketentuan hukum adat umumnya mengandung unsur *eksploitasi*, karena hasil yang diterima oleh pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan setiap tahunnya umumnya jauh lebih besar jika dibandingkan dengan apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik tanah. Namun di beberapa daerah, misalnya di Bali, keadaannya justru sebaliknya. Pemilik tanah lebih kuat kedudukan sosial dan ekonominya dari pada para pemegang gadai.

Dalam bukunya, Eddy Ruchiyat menjelaskan beberapa penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian sebelum berlakunya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), adalah sebagai berikut:

- a. Menurut hukum adat di Indonesia hak menebus dalam gadai tanah tidak akan lenyap dengan pengaruh lampau waktu atau daluwarsa (*verjaring*). Dalam putusan Mahkamah Agung yang terjadi sebelum berlakunya UUPA, bahwa hak menebus dalam gadai tanah tidak akan lenyap oleh daluwarsa. Ini sesuai dengan ketentuan hukum adat yang sebenarnya.
- b. Sesuai dengan rasa keadilan, apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing - masing memikul separuh dari risiko kemungkinan harga nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu. Dalam putusan Mahkamah Agung sebelum berlakunya UUPA yang ditetapkan, bahwa besarnya uang tebusan didasarkan pada harga emas pada waktu menggadaikan dan menebus tanah dan ditanggung secara *fifty-fifty*, sama besar oleh kedua belah pihak, hal ini dirasakan sebagai cukup adil dan sepatutnya.
- c. Sebelum berlakunya UUPA penggadaian tanah kepada orang bukan Bumi

Putera dilarang dianggap melanggar larangan pengasingan tanah.

- d. Gadai tanah di Jawa Timur yang dilakukan di muka Lurah Kepala Desa dianggap memenuhi syarat untuk penggadaian tanah. Memang pada umumnya pelaksanaan jual gadai ini dilakukan di muka Kepala Desa, karena masyarakat desa menganggap bahwa ikut sertanya Kepala Desa dalam perjanjian jual gadai akan menambah kepastian hukum bagi semua pihak, baik bagi pemberi gadai maupun bagi pemegang gadai dan bagi masyarakat desa itu sendiri.

Sedangkan dalam penyelesaian perkara gadai tanah pertanian sesudah berlakunya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Pasal 7 Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, tanah yang digadaikan lebih dari tujuh tahun harus dikembalikan oleh pemegang gadai kepada si pemilik tanah tanpa membayar uang tebusan dan tanpa membayar kerugian apapun. Walaupun hukum adat tidak mengenal daluwarsa untuk penebusan tanah yang digadaikan, tetapi Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 menetapkan dalam Pasal 7 bahwa tanah yang digadai lebih dari tujuh tahun harus dikembalikan oleh pemegang gadai kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan maupun ganti rugi apapun. Ini tiada lain kecuali suatu upaya dari pembuat undang - undang untuk menghilangkan segi - segi buruk yang masih terdapat dalam lembaga jual gadai.
- b. Apabila dalam perjanjian gadai tanah ditentukan waktu tertentu dalam mana tanah yang ditebus, ini tidak berarti bahwa setelah waktu itu lampau tanpa tebusan, tanahnya dengan sendirinya menjadi milik si pemegang gadai, melainkan harus ada suatu tindakan pemegang yang konkret.
- c. Penebusan tanah gadai setelah berlakunya UUPA harus tunduk pada Pasal 7 Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, yaitu setelah jangka waktu 7 (tujuh) tahun tanahnya harus dikembalikan pada pemilik, tanpa memberi uang tebusan atau ganti rugi apapun.
- d. Perjanjian jual gadai antara pemilik tanah dengan pemegang gadai, di mana diperjanjikan bahwa pemegang gadai akan menguasai tanah selama 75 (tujuh puluh lima) tahun dan kepadanya diizinkan untuk mendirikan rumah di atas tanah itu, tidaklah termasuk dalam cakupan Pasal 7 Undang - Undang Nomor

56 Prp Tahun 1960 melainkan termasuk pinjaman utang piutang biasa.

Di sini terbukti bahwa Mahkamah Agung dalam putusan mengenai perkara penebusan gadai yang jangka waktunya lebih dari 7 (tujuh) tahun, yaitu 75 (tujuh puluh lima) tahun, telah berpendapat bahwa perjanjian itu bukan perjanjian jual gadai tanah, melainkan perjanjian utang-piutang biasa dengan jaminan tanah.

Pasal 4 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai bahwa:

Jika dalam menyelesaikan gadai yang diadakan sebelum tanggal 1 Januari 1961 terjadi sengketa antara pihak - pihak yang berkepentingan, maka:

- a. pada tingkat pertama penyelesaiannya supaya diusahakan secara musyawarah antara penggadai dan pemegang gadai, dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Panitia Landreform Desa tempat letak tanah atau tanaman yang bersangkutan;
- b. jika tidak dapat dicapai penyelesaiannya secara yang tersebut di atas, maka soalnya diajukan kepada Panitia Landreform Daerah Tingkat II melalui Panitia Landreform Kecamatan, untuk mendapat keputusan, Panitia Landreform Kecamatan memberi pertimbangan kepada Panitia Landreform Tingkat II;
- c. jika salah satu atau kedua pihak dapat menerima keputusan Panitia Landreform Tingkat II, maka pihak yang bersangkutan dipersilahkan untuk mengajukan soalnya kepada Pengadilan Negeri untuk mendapat keputusan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Mahkamah Agung dalam ketetapannya Nomor 6/KM/845/MA III/67 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pengadilan Landreform (No. 5/PLP/1967) menetapkan sebagai berikut :

1. Mengenai penetapan pasal 7 Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 bahwa walaupun pasal 7 ini tercantum dalam peraturan landreform, maka berlaku pula bagi peradilan umum. Sebab pasal 7 ini selain berlaku bagi pengembalian tanah gadai dalam rangka pelaksanaan Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, berlaku juga bagi pengembalian tanah gadai pada umumnya, termasuk juga pengembalian tanah gadai yang tidak bersangkutan dengan pelaksanaan peraturan landreform.

2. Mengenai wewenang untuk mengadili perkara – perkara gadai tanah pertanian disebutkan bahwa hanya perkara - perkara mengenai pengembalian gadai tanah pertanian yang timbul dalam rangka pelaksanaan peraturan - peraturan Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 saja yang menjadi wewenang pengadilan landreform, sedangkan perkara - perkara gadai tanah yang lain menjadi wewenang Pengadilan Negeri.

Selain itu untuk mengetahui apakah suatu perkara gadai tanah pertanian bersangkutan dengan pelaksanaan landreform sehingga perkaranya menjadi wewenang Pengadilan Landreform, maka wajib disampaikan oleh yang berkepentingan suatu surat keterangan mengenai hal itu dari Panitia Landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Apabila keterangan itu tidak dapat diajukan secara tertulis, maka atas permintaan yang berkepentingan atau karena jabatannya hakim yang bersangkutan memanggil ketua panitia tersebut atau wakilnya untuk didengar sebagai saksi. Sedangkan perkara - perkara pidana yang timbul di dalam melaksanakan pasal 7 tersebut tetap menjadi wewenang Pengadilan Landreform.

Setelah Pengadilan Landreform dihapuskan oleh Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform maka seluruh penyelesaian sengketa tanah hak gadai ini menjadi wewenang Pengadilan Negeri setempat.

Apabila pada waktu penebusan ada perbedaan yang besar antara nilai rupiah pada waktu gadai diadakan, dan pada saat dilakukannya penebusan, maka uang gadai yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, dinilai kembali dengan dasar harga emas atau beras pada waktu – waktu itu. Dengan ketentuan bahwa resiko dari pada perubahan nilai rupiah tersebut ditanggung bersama oleh pihak pemberi gadai dan pihak pemegang gadai.

persoalan tentang pembayaran kembali uang gadainya. Maka dalam hal ini akan diselesaikan menurut ketentuan Pasal 7 ayat (1), (2) dan (3) Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yaitu sebagai berikut:

- (1) *Barang siapa menguasai tanah-pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.*
- (2) *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:*
 $(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsung hak gadai} \times \text{uang gadai}$,
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.

Berhubungan dengan itu, maka tanah yang sudah digadaikan selama 7 tahun lebih, harus dikembalikan kepada pemilik tanah, tanpa kewajiban untuk membayar uang tebusan kembali.

Jika pemegang gadai tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan tanah yang dikuasainya dengan hak gadai menurut ketentuan Pasal 7 Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, maka pemberi gadai dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan hak tanah pertaniannya kembali yang dikuasai oleh pemegang gadai. Sehingga pemegang gadai tersebut mendapatkan sanksi yang diatur oleh

Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yaitu terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b yang menyatakan bahwa: -Pemegang gadai dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama - lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak – banyaknya Rp. 10.000,- karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7.

Bahwa penyelesaian masalah gadai yang tercantum dalam Pasal 7 Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian itu ternyata masih memerlukan adanya pedoman yang dapat dipergunakan sebagai acuan, baik oleh pihak yang berkepentingan maupun oleh instansi yang bersangkutan, misalnya Pengadilan Negeri. Pedoman yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai yang dalam garis besarnya diatur dalam Pasal 2, adalah sebagai berikut:

- Jika sebelum gadai berakhir dilakukan (pendalaman gadai) jangka waktu 7 tahun itu dihitung sejak uang gadainya ditambah, asal perbuatan hukum tersebut dilakukan secara tertulis dengan melalui cara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut diadakan. Dalam hal yang demikian, maka timbullah hubungan gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula. Penambahan uang gadai yang tidak dilakukan seperti yang tersebut di atas, maka tidak menimbulkan gadai baru.

Jika dalam suatu perjanjian gadai mencantumkan ketentuan (klausula) yang menyatakan bahwa apabila uang gadai tidak ditebus dalam waktu yang telah ditentukan, maka tanah yang digadaikan akan menjadi milik penerima gadai. Hal tersebut terdapat dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 17 Mei 1961 K/Sip/1961 mendasarkan putusannya kepada hukum adat, yang menyatakan bahwa:

- Apabila dalam perjanjian gadai tanah ditentukan waktu tertentu dalam mana tanah harus ditebus, hal ini tidak berarti bahwa setelah waktu gadai itu lampau

tanpa tebusan tanahnya dengan sendirinya tanah gadai menjadi milik si pemegang gadai, melainkan harus ada suatu tindakan penegasan yang konkrit]].

Jika terdapat hubungan gadai yang baru dengan pihak ketiga, maka hubungan antara pemegang gadai dan pemberi gadai tidaklah berubah. Dalam buku Lilik Istiqomah menyatakan bahwa:

- Disamping gadai yang pertama timbul hubungan gadai yang kedua antara pemegang gadai dan pihak ketiga sebagai pihak yang selanjutnya akan menguasai tanahnya, tetapi bagi pihak pemberi gadai, pemegang gadai yang pertama yang dianggap bertanggung jawab untuk mengembalikan tanahnya kepada pemberi gadai setelah 7 (tujuh) tahun itu berakhir. Waktu 7 (tujuh) tahun itu tetap dihitung sejak gadai yang pertama diadakan. Pemegang gadai yang pertama akan dapat memenuhi kewajibannya itu karena sewaktu – waktu ia dapat menebus tanahnya kembali dari pihak yang menguasainya selaku pemegang gadai yang kedua]].

PENUTUP

Kesimpulan

Dari uraian pembahasan di atas, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Sebelum pelaksanaan gadai tanah pertanian, kesepakatan antara pemegang hak gadai dan pemberi hak gadai dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian gadai tanah pertanian harus dibuatkan akta bawah tangan (biasanya dimuka kepala desa) dengan dibubuhi materai, tandatangan para pihak, dan tandatangan pemerintah setempat. Hal ini merupakan bentuk perlindungan bagi pemegang hak gadai karena jika tidak ada akta bawah tangan, pemberi gadai dapat dengan mudahnya menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan pemegang hak gadai, atau dapat menggadaikan kembali kepada orang lain. Dengan dibuatkannya akta bawah tangan atau surat perjanjian gadai tanah pertanian, maka pelaksanaan gadai tersebut berkekuatan hukum sebagai pembuktian. Selain itu, perlindungan yang didapatkan oleh pemegang hak gadai tanah pertanian adalah mendapatkan

hak retensi, yaitu hak untuk menahan benda yang digadaikan selama pemberi gadai belum menebus tanah yang digadaikan tersebut dan batas waktu gadai tanah pertanian dalam perjanjian gadai telah berakhir. Tetapi dari hak retensi tersebut terdapat batas waktu maksimal untuk penguasaan tanah gadai tanah pertanian, batas waktu maksimal yang ditentukan adalah 7 (tujuh) tahun. Mengenai batas waktu dalam penguasaan hak gadai tanah pertanian diatur dalam Pasal 7 Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Setelah menguasai tanah yang digadaikan tersebut selama 7 (tujuh) tahun, pemegang gadai wajib mengembalikan tanah pertaniannya kepada pemberi gadai (pemilik tanah).

2. Penyelesaian persoalan terkait timbulnya sengketa terhadap hak gadai tanah pertanian, berpedoman pada ketentuan dalam pasal 7 Undang - Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang membatasi masa gadai itu selama 7 (tujuh) tahun. Bilamana telah berlangsung 7 (tujuh) tahun maka hak gadai atas tanah pertanian itu berakhir karena hukum dan tanahnya kembali kepada pemiliknya tanpa ada uang tebusan. Sedangkan apabila penebusan itu dilakukan sebelum gadai tersebut berlangsung selama 7 (tujuh) tahun maka untuk uang penebusan dihitung.

Saran

Adapun saran dari penulis yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan bagi para pihak dalam gadai tanah pertanian sangatlah penting, sehingga perlu dibuatkan undang – undang yang bersifat khusus mengatur tentang perlindungan, juga beserta sanksinya jika terdapat pelanggaran. Agar masyarakat yang melakukan transaksi gadai tanah pertanian memiliki pedoman yang benar dan akurat sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang mengaturnya.
2. Dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di masyarakat, tidaklah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Sehingga selalu

muncul permasalahan dan sengketa terkait dengan pelaksanaan gadai tanah pertanian. Oleh sebab itu, perlu kiranya untuk selalu mensosialisasikan terhadap masyarakat mengenai undang – undang yang mengaturnya, agar pelaksanaan gadai tanah pertanian untuk kedepannya sesuai dengan hukum positif yang berlaku, dan unsur dari pemerasan yang terjadi di dalam masyarakat menjadi hilang karena bertolak belakang dengan undang – undang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.

_____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

_____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni.

Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali pres, Jakarta.

_____, 1994, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, PT.Raja Garfindo Persada, Jakarta.

Imam Sudiyat , 1981, *Hukum adat, Sketsa Hukum Adat*, Liberty,

Yogyakarta. Lilik Istiqomah, 1982, *Hak Gadai Atas Tanah Setelah*

Berlakunya UUPA, Usaha Nasional, Surabaya.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003).

Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*,

Kencana, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar

Grafika, Jakarta. Rachman Sutanto, 2005, *Dasar – Dasar Ilmu*

Tanah, Yogyakarta; Kanisius.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Undang – Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Undang – Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai.

Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform.

Website:

<http://zriefmaronie.blogspot.co.id/2014/05/penelitian-hukum-normatif.html>.

<http://kbbi.web.id/tanah> .

<https://www.budidayapetani.com/2015/06/pengertian-pertanian.html?m=1>

<https://abusalman1430.wordpress.com/2010/02/13/hukum-gadai-dalam-islam/>.

<https://omtanah.com/2011/08/02/beberapa-istilah-dan-pengertian-tanah-di-bpn/>.

<http://naruto-hukum.blogspot.co.id/2009/12/hukum-adat-tentang-gadai-tanah.html>.