

**Tinjauan Sosiologis Tentang Pegadaian Terhadap Tanah Pertanian,
Menurut Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960
(Studi Kasus di Kampung Tingkem Asli dan
Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah)**

Oleh:

**Dr. Ridwan Nurdin, M.CL/Nurdin Seniara, S.H.
ridwannurdin@yahoo.com**

ABSTRAK

Mengenai pegadaian tanah pertanian yang terjadi di Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah yang sering menjadi permasalahan seperti orang yang mengadaikan tanah pertanian sering kehilangan tanahnya, dikarenakan tidak bisa menebusi tanah pertanian yang dia gadaikan. Bagaimana pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah setelah berlakunya pasal 7 ayat 1 Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960, faktor-faktor apa saja yang menghambat penerapan pasal 7 ayat 1 Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah. Dalam menyusun skripsi ini, penulis menggunakan kajian metode lapangan (field research) dengan menggunakan beberapa teknik yaitu observasi, wawancara dan studi dokumentasi. Data-data yang terkumpul tersebut bersumberkan kepada data primer yaitu data-data yang peneliti peroleh dari lapangan dan data skunder yaitu data-data yang di peroleh dari buku-buku dan karya tulis ilmiah yang mempunyai hubungan dengan masalah yang diteliti. Setelah data terkumpul, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Hasil yang didapat berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan berdasarkan tinjauan sosiologis tentang pegadaian tanah pertanian di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah, setelah berlakunya undang-undang pasal 7 (1) nomor 56 tahun 1960, kalangan masyarakat di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah, pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian masih menggunakan cara pegadaian secara Hukum Adat. Secara umum menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian masyarakat Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu menyimpang dari ketentuan undang-undang nomor 56 tahun 1960 pasal 7 (1) yang menyinggung mengenai gadai tanah pertanian, dikarenakan masyarakat sudah terbiasa dengan gadai secara hukum adat dalam masyarakat.

Kata Kunci: Tinjauan Sosiologis, Penyelesaian Gadai Tanah Pertanian

PENDAHULUAN

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam

yang berlaku, dan manusia akan tetap hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.⁸⁹

Hak gadai pertanian bagi masyarakat Indonesia khususnya petani bukanlah hal yang baru, semula lembaga ini diatur/tunduk pada hukum adat tentang tanah dan pada umumnya dibuat tidak tertulis. Kenyataan ini selaras dengan sistem dan cara berpikir hukum adat yang sifatnya sangat sederhana. Hak Gadai dalam Hukum Adat harus dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat selaku pimpinan masyarakat. Hukum Adat mempunyai wewenang untuk menentukan dan mengatur perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang terjadi dalam lingkungan wilayah kekuasaanya. Dalam praktiknya, hak gadai pada umumnya dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa/kepala adat, hak gadai hanya dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak yang memberikan uang gadai, dan dilakukan tidak tertulis.⁹⁰

Hak gadai adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai, sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama.⁹¹

Jika hak gadai yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian. 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.

Gadai di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah biasanya menyebutkan dengan kata *garal* (Gadai). Demikian juga halnya mengenai pegadaian tanah pertanian yang terjadi di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah yang sering menjadi permasalahan seperti orang yang mengadaikan tanah pertaniannya sering kehilangan tanahnya, dikarenakan tidak bisa menebusi tanah pertanian yang dia gadaikan tersebut, sedangkan tanah yang digadaikan sudah sampai 7 tahun bahkan sebagian sudah melebihi dari pada 7 tahun. Berdasarkan UU No.

⁸⁹ G. Kartasapoetra Dkk. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendaya Gunaan Tanah*. (Jakarta, Ptrineka Cipta: 1991), hlm. 1

⁹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Pranada Media Grup: 2007), hlm. 131.

⁹¹ Ibid, hlm. 130.

56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian bahwasanya tanah pertanian yang digadaikan selama 7 tahun wajib dikembalikan kepada pemilik tanah tersebut tanpa meminta uang tebusan, sehingga penulis tertarik untuk mengambil permasalahan ini, dengan harapan ke depannya dalam pegadaian tanah pertanian yang ada di Kecamatan Bukit khususnya di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu tidak ada yang dirugikan antar pihak.

Sengketa Pegadaian Tanah Pertanian di Kecamatan Bukit khususnya di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu jika terjadi sengketa tentang gadai, maka kepala kampung yang akan menangani masalah tentang gadai, dan apabila ada orang yang bersengketa tentang gadai di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu tersebut langsung melaporkan masalah itu kepada kepala desa untuk meminta menyelesaikan masalah gadai tersebut. Seperti sengketa yang terjadi di Kampung Tingkem Asli ada seseorang yang megadaikan tanah pertaniannya kepada orang lain dengan jangka waktu 7 tahun, dan setelah jatuh tempo atau jangka waktu telah tiba dalam waktu pegadaian tersebut pegadai tersebut meminta uang tebusannya, sedangkan yang megadaikan itu belum memiliki uang tebusan untuk tanah pertanian yang dia gadaikan itu sehingga terjadilah percekocokan antara kedua belah pihak yang melakukan gadai. Dan sengketa lain di Kampung Tingkem Bersatu seseorang megadaikan tanah pertaniannya dalam jangka 5 tahun waktu pegadaian, tetapi seiring berjalanya waktu yang megadaikan tersebut belum mampu menebusi tanah pertaniannya, dan setelah jangka waktu sudah 7 tahun yang megadaikan itu sudah dapat melunasi tanah pertaniannya, sehingga waktu gadai tersebut menjadi 7 tahun. Dalam gadai ini banyak orang yang belum mengetahui tentang bunyi UU No. 56 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, sedangkan dalam jangka waktu 7 tahun itu penerima gadai wajib mengembalikan tanah pertanian tanpa meminta uang tebusan.

Di Kecamatan Bukit khususnya di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu banyak orang yang megadaikan tanah pertaniannya karena kesulitan keuangan, namun hal ini merupakan langkah terakhir bila tidak ada jalan lain untuk meminjamkan uang, mereka yang megadaikan tanah pertaniannya kepada warga sekampung atau kepada orang yang sudah dikenal, sistem gadainya sangat sederhana hanya dengan selebar kertas kwitansi dan kepercayaan, biasanya waktu gadai tersebut tiga tahun, lima tahun, dan ada juga sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dalam perjanjian itu mereka menentukan batas waktu untuk ditebusnya tanah pertanian yang di gadaikan, biasanya pegadaian tanah pertanian itu dalam jangka waktu yang sangat lama bahkan sampai bertahun-tahun, dan dalam waktu pegadaian hasil dari tanah pertanian tersebut menjadi milik orang yang menerima gadai. Bila waktu gadai telah jatuh tempo namun orang yang mengadaikan belum mampu membayar, waktu gadai bisa di perpanjang dan hasil tanah pertanian yang digadaikan masih hak yang menerima gadai.

A. Dasar Hukum Perjanjian Gadai Tanah Pertanian

Hak gadai baik atas tanah pertanian maupun tanah bangunan semula diatur oleh hukum (agraria) adat. Kemudian dalam Undang-Undang Pokok Agraria hak gadai disebutkan dalam Pasal 53 dan dihubungkan dengan Pasal 52 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan bahwa sebagai hak yang sifatnya sementara hak itu harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria, bahkan itupun harus diusahakan di dalam waktu yang singkat karena hak gadai mengandung unsur-unsur yang bersifat pemerasan.⁹²

Sebagai pelaksana dari pada Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria, maka dikeluarkanlah aturan Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang mengatur soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan (sanksi pidananya ditetapkan dalam Pasal 10).⁹³ Yang mana pasal ini pun bertujuan untuk menghapus transaksi gadai tanah yang berdasarkan hukum adat Indonesia, namun lembaga peradilan di dalam penerapannya masih tidak konsisten, sehingga menimbulkan adanya dualisme, yaitu gadai tanah berdasarkan hukum agraria nasional dan hukum adat.⁹⁴

Menyangkut pegadaian tersebut dalam ketentuan KUHPerdara diatur pada pasal 772 yang berbunyi:

Pemakai hasil boleh menikmati sendiri hak pakai hasilnya, menyewakan atau menggadaikannya, bahkan boleh menjualnya, membenahinya atau menghidangkannya. Akan tetapi, baik dalam menikmatinya sendiri maupun dalam menyewakannya, menggadaikan atau menghibahkannya, ia harus berbuat menurut adat setempat dan kebiasaan para pemilik, tanpa mengubah tujuan barang tersebut dengan merugikan pemilik.

Tentang waktu penyewaan dan penggadaian, ia harus memperhatikan sifat dan tujuan barang-barang yang bersangkutan, serta bertindak menurut adat setempat dan kebiasaan para pemilik. Dalam hal tidak ada adat dan kebiasaan tersebut, rumah tidak boleh disewakan lebih lama dan empat tahun, sedangkan tanah tidak boleh lebih lama dan tujuh tahun.⁹⁵

Pada KUHPerdara pasal 773 menyebutkan:

⁹² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Repormasi*, (Bandung 2007), hlm. 65

⁹³ Ibid, hlm. 66

⁹⁴ http://www.pnbanjarbaru.go.id/index.php?contentmod_artikel&id=13Rahma, Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Perjanjian Gadai Tanah Menurut Hukum Adat, diakses pada tanggal 07 Desember 2017

⁹⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara). (grahamedia, cetakan ketiga, tahun 2015)

Semua sewa atau gadai barang tak bergerak yang ada dalam hak pakai hasil dilakukan untuk waktu lebih dan dua tahun, atas permintaan pemilik, dapat dibatalkan, sebelum sewa atau gadai mulai jalan, bila dalam waktu itu hak pihak pemakai hasil berakhir.⁹⁶

Pada KUHPerdara pasal 774 berbunyi:

Pemakai hasil berhak menikmati hasil tanah tambahan yang ada dalam haknya karena perdamparan. Ia berhak menikmati hasil pegadain tanah, seolah-olah ia sendiri pemiliknya dan pada umumnya ia berhak menikmati semua hak-hak lainnya yang sedianya dapat dinikmati oleh pemiliknya. Demikian pula ia berburu dan menangkap ikan.⁹⁷ Dalam ketentuan tersebut di atas mengatur tentang Hak Pakai atas pegadaian yang ditimbulkannya.

B. Sebab-Sebab Terjadinya Gadai

Terjadinya hak gadai berdasarkan konversi dan jual gadai. Terjadinya karena konversi sepanjang berlakunya UUPA, dimana hukum adat sebagai landasan pokok hukum Agraria Nasional yang dihilangkan cacat-cacatnya, sehingga gadai-menggadai merupakan budaya kepribadian pergaulan bangsa Indonesia masih dapat dipergunakan dalam hubungan hukum asal dihilangkan sifat pemerasan. Jual gadai adalah perbuatan hukum bersifat tunai dan terang, berupa penyerahan sebidang tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain yang memberikan uang kepadanya saat itu dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali kepada pemilik setelah dikembalikan uang sepenuhnya (uang tebusan). Menurut UUPA selama masa 7 tahun terhadap tanah pertanian, tambak dan tanaman keras.⁹⁸

Asal terjadinya hak sewa atas tanah pertanian, seseorang yang miliki tanah pertaniannya karena membutuhkan sejumlah uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, maka ia menyerahkan tanahnya dalam bentuk sewa dalam jangka waktu tertentu kepada pihak lain, pihak lain tersebut bisa perorangan atau pabrik. Hak sewa tanah pertanian bisa terjadi dalam bentuk perjanjian yang tidak tertulis atau tertulis memuat unsur-unsur para pihak, objek, uang sewa, jangka waktu, hak dan kewajiban bagi pemilik tanah pertanian dan penyewa.⁹⁹

C. Hak dan Kewajiban Penerima Gadai Tanah

Perbuatan untuk memperoleh kembali tanah, dengan mengembalikan jumlah yang diutang (dipinjam) disebut menebus. Gadai pada umumnya, tanah dapat ditebus oleh pegadai setiap saat. Pembatasannya adalah satu tahun panen, atau apabila diatas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasilnya. Dalam hal ini, maka penerima gadai tidak berhak untuk

⁹⁶ Ibid

⁹⁷ Ibid

⁹⁸ UUPA Tentang Pegadaian Tanah Pertanian Tahun 1960.

⁹⁹ Urip Susanto. *Hukum Agrarian Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Prenada Media Cetak Ketiga 2007), hlm. 145

menuntut, agar pegadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu. Untuk melindungi kepentingan penerima gadai, maka dia dapat melakukan paling sedikit dua tindakan, yakni:¹⁰⁰

- a. Menganakgadaikan (*onderverpanden*), dimana penerima gadai menggadaikan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Dalam hal ini terjadi dua hubungan gadai, yakni pertama antara penggadai pertama dengan penerima gadai, dan kedua antara penggadai kedua (yang merupakan penerima gadai pertama) dengan pihak ketiga (sebagai penerima gadai yang kedua).
- b. Memindah gadaikan (*doorverpanden*), yakni suatu tindakan dimana penerima gadai menggadaikan tanah kepada pihak ketiga, dan pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan sebagai penerima gadai untuk selanjutnya berhubungan langsung dengan penggadai. Dengan demikian, maka setelah terjadi pemindahan gadai, maka hanya terdapat hubungan antara penggadai dengan penerima gadai yang baru.

Setelah selesainya jual gadai maka pihak penerima gadai mempunyai hak untuk mengolah serta menarik keuntungan dari yang menjadi objek gadai. Dengan penerimaan tanahpenerima gadai berhak untuk menikmati manfaat yang melekat pada hak milik, seperti memetik hasil tanah itu sepenuhnya, mengerjakan atau mendiaminya, menyuruh orang lain mengerjakannya dengan pembatasan:¹⁰¹

- a. Tidak boleh menjual lepas tanah itu kepada orang lain,
- b. Tidak boleh menyewakannya untuk lebih dari satu musim lamanya (2 tahunan)
- c. Mengoperkan gadai (*doorverpanden*) atau pun menggadaikan kembali atau menggadaikan dibawah harga (*underverpanden*) tanah tersebut kepada orang lain, jika ia sangat memerlukan uang, sebab ia tidak dapat memaksa si penjual gadai semula untuk menebus tanahnya.
- d. Mengadakan perjanjian bagi hasil/belah pinang/paruh hasil tanam/maro dan sejenis itu.

Menurut hukum adat, gadai-menggadai tanah hanya dilakukan diantara orang-orang Indonesia asli, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara mengatur hak-hak pemakai hasil dalam bagian kedua sesuai dengan ketentuan yang telah di atur, menyangkut hak dan pemakaian hak pakai dalam gadai dapat diketahui pada perincian ketentuan pasal 765, 766, 770, 771. 772, 773, 774, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 765KUHPerdara yang berbunyi:

“Bila hak pakai hasil berkenaan dengan barang yang tidak lepas musnah, tetapi lama-lama menjadi susut karena pemakaian, seperti pakaian, seperai, perabot rumah tangga dan lain-

¹⁰⁰ Soerjono Soekamto, *Hukum Adat Indonesia*, (Cetakan Kedua Jakarta, 1983), hlm. 192

¹⁰¹ [www.jurnalhak dan kewajiban penerima.gadai.com](http://www.jurnalhakdan kewajibanpenerima.gadai.com). Diakses Pada Tanggal 07 Desember

lain sejenis itu; maka pemakai hasil berhak mempergunakan barang-barang sesuai dengan tujuannya, tanpa berkewajiban untuk mengembalikannya pada akhir hak pakai hasil dalam keadaan lain dan keadaan pada waktu itu, sepanjang barang-barang itu tidak menjadi buruk karena itikad buruk atau kesalahan dan pemakai hasil”.

Pasal 766 KUHPerdara yang berbunyi:

“Bila hak pakai hasil meliputi kayu tebang, pemakai hasil berhak menikmatinya, asal memperhatikan tata tertib waktu dan jumlah penebangan, sesuai dengan kebiasaan yang selalu dilakukan pemilik, tetapi pemakai hasil atau ahli warisnya tidak berhak minta ganti rugi, sehubungan dengan penebangan biasa terhadap pohon-pohon tebang, ranting-ranting dan pohon-pohon yang tinggi batangnya, yang kiranya dilalaikannya selama hak pakai hasil berjalan”.

Pasal 770 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tanaman yang berasal dan pembibitan yang dapat dicabut, tanpa merusaknya, termasuk juga dalam hak pakai hasil, asal pemakai hasil menggantinya menurut adat setempat dan kebiasaan pemilik”.

Pasal 771 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pohon buah yang mati, demikian pula yang karena kebetulan tumbang atau tercabut dan tanah, menjadi milik pemakai hasil, asal digantinya dengan yang lain”.

Pasal 772 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pemakai hasil boleh menikmati sendiri hak pakai hasilnya, menyewakan atau menggadaikannya, bahan boleh menjualnya, membenahinya atau menghidangkannya. Akan tetapi, baik dalam menikmatinya sendiri maupun dalam menyewakannya, menggadaikan atau menghibahkannya, ia harus berbuat menurut adat setempat dan kebiasaan para pemilik, tanpa mengubah tujuan barang itu dengan merugikan pemilik. Tentang waktu penyewaan dan penggadaian, ia harus memperhatikan sifat dan tujuan barang yang bersangkutan, serta bertindak menurut adat setempat dan kebiasaan para pemilik. Dalam hal tidak ada adat dan kebiasaan tersebut, rumah tidak boleh disewakan lebih lama dan empat tahun, sedang tanah tidak boleh lebih lama dan tujuh tahun.”

Pasal 773 KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua sewa atau gadai barang tak bergerak yang ada dalam hak pakai hasil yang dilakukan untuk waktu lebih dan dua tahun, atas permintaan pemilik, dapat dibatalkan, sebelum sewa atau gadai mulai jalan, bila dalam waktu itu hak pihak pemakai hasil berakhir”.

Pasal 774 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pemakai hasil berhak menikmati hasil tanah tambahan yang ada dalam haknya karena perdamparan.

Ia berhak menikmati hak pengabdian tanah, seolah-olah ia sendiri pemiliknya dan pada umumnya ia berhak menikmati semua hak-hak lainnya yang sedianya dapat dinikmati oleh pemiliknya. Demikian pula ia berhak berburu dan menangkap ikan”.

Berhubung dengan ketentuan KUHPdata tentang asas yang ditetapkan dalam Pasal 9 ayat (2), yang meniadakan perbedaan warga negara asli dan keturunan asing dalam memperoleh suatu hak atas tanah, maka kiranya hak gadai sesudah berlakunya UUPA dapat juga dipunyai oleh para warga negara Indonesia keturunan asing.

Dalam pada itu mengingat sistim UUPA bahwa bagi orang-orang asing dan badan-badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah itu perlu adanya peraturan yang tegas memungkinkannya (sebagai misalnya untuk hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan) maka kita berkesimpulan bahwa orang-orang Asing dan Badan-badan Hukum tidak diperbolehkan untuk menguasai tanah dengan hak gadai.¹⁰²

D. Prosedur Gadai Menurut Undang-Undang Nomor. 56 Tahun 1960

Dalam rangka membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No.5 tahun 1960) menetapkan dalam pasal 7, bahwa agar tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilik dan pengusaha tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Keadaan masyarakat tani Indonesia sekarang ini ialah, bahwa kurang lebih 60% dari para petani adalah petani-petani bertanah. Sebagian mereka itu merupakan buruh tani, sebagian lainnya mengerjakan tanah orang lain sebagai penyewa atau penggarap dalam hubungan perjanjian bagi hasil. Para petani yang mempunyai tanah sebagian terbesar masing-masing tanahnya kurang dari satu hektar (rata-rata 0,6 ha sawah atau 0,5 ha tanah kering) yang terang tidak cukup untuk hidup yang layak. Tetapi di samping petani-petani yang tidak bertanah dan yang bertanah tidak cukup itu, kita jumpai petani-petani yang tidak bertanah dan yang tanah-tanah pertanian yang luasnya berpuluh-puluh, beratus-ratus bahkan beribu hektar. Tanah itu tidak semuanya dipunyai mereka dengan hak milik, tetapi kebanyakan dikuasainya dengan hak gadai atau sewa. Tanah itu berasal dari dari tanah-tanah kepunyaan para petani yang tanahnya tidak cukup, yang karena keadaan terpaksa menggadaikan atau menyewakan kepada orang yang kaya. Biasanya orang-orang yang menguasai tanah yang luas itu tidak dapat mengerjakan sendiri. Tanah-

¹⁰² Effendi Perangin Angin, *Sari Kuliah Hukum Agraria*, Notariat Fakultas Hukum UI, Esa, (Jakarta, 1978), hlm. 107

tanahnya dibagi hasilkan kepada petani-petani yang tidak bertanah atau yang tidak cukup tanahnya.¹⁰³

Dalam peraturan ini sudah diatur pula soal gadai tanah pertanian. Yang dimaksud dengan gadai ialah 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 tadi (pemegang gadai). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang demikian merupakan bunga dari utang tersebut. Penebusan tanah itu tergantung pada kemauan dan kemampuan yang megadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, berpuluh tahun bahkan ada pula yang dilanjutkan oleh para ahli waris pegadai dan pemegang gadai, karena pegadai tidak mampu untuk menebus tanahnya kembali.

Besarnya uang gadai tidak saja tergantung pada kesuburan tanahnya, tetapi terutama pada kebutuhan pegadai akan kredit, oleh karena itu tidak jarang tanah yang subur digadaikan dengan uang gadai yang rendah. Biasanya orang yang megadaikan tanahnya hanya bila berada dalam keadaan yang sangat mendesak. Jika tidak mendesak kebutuhannya maka biasanya orang lebih suka menyewakan tanahnya. Berhubungan dengan hal-hal yang telah dirincikan maka kebanyakan gadai itu diadakan dengan imbagan yang sangat merugikan penggadai dan menguntungkan pihak pelepas uang.¹⁰⁴

E. Hapusnya Hak Gadai Tanah

Seperti halnya hak tanah lainnya, hak gadai dapat juga hapus. Maksud dari hapusnya hak gadai bahwa pembeli gadai sudah tidak lagi memiliki hak tanah yang sebelumnya dikuasai dengan hak gadai. Menurut Pasal 7 Undang-Undang No. 56/Prp/1960 hapusnya hak gadai itu antara lain disebabkan sebagai berikut¹⁰⁵:

- a. telah dilakukan penebusan oleh si pemberi gadai
- b. sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun bagi gadai tanah pertanian, tambak dan tanaman keras,
- c. putusan pengadilan dalam rangka menyelesaikan gadai dengan “milik-beding”
- d. dicabut untuk kepentingan umum,

¹⁰³ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Cetakan Kesembilan Belas 2008), hlm. 494

¹⁰⁴ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Cetakan Kesembilan Belas 2008), hlm. 498

¹⁰⁵ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Repormasi*, (Bandung 2007), hlm. 75

- e. tanah musnah karena bencana alam, seperti banjir atau longsor, maka dalam hal ini uang gadainya tidak dapat dituntut kembali oleh pemegang gadai.

Penebusan dilakukan dengan mengembalikan uang gadai yang dulu diterima oleh orang pemberi gadai. Jika mengenai gadai tanah pertanian, maka uang tebusannya tidaklah sebesar uang gadai, akan tetapi sebesar menurut rumus yang tercantum dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56Prp, Tahun 1960.¹⁰⁶ Sedangkan dalam hal hak gadai terhapus, jika tanahnya musnah dikarenakan faktor bencana alam, seperti banjir atau tanah longsor. Karena mengingat Indonesia sendiri merupakan wilayah yang rawan bencana alam, maka dalam hal ini uang gadainya tidak dapat dituntut kembali oleh si pemegang gadai.¹⁰⁷

Dalam ketentuan KUHPerdara menyangkut tentang hapusnya hak gadai di atur dalam bagian keempat tentang berakhirnya hak pakai hasil, sesuai dengan ketentuan bunyi pasal;¹⁰⁸

Pasal 807 KUHPerdara yang berbunyi:

Hak pakai hasil berakhir:

1. Karena meninggalnya pemakai hasil.
2. Bila tenggang waktu hak pakai hasil itu telah lewat, atau syarat-syarat diberikannya hak itu telah dipenuhi.
3. Karena percampuran, yaitu bila hak milik dan hak pakai hasil jatuh ke tangan satu orang.
4. Karena pemakai hasil melepaskan haknya untuk pemilik.
5. Karena lewat waktu, yaitu bila pemakai hasil selama tiga puluh tahun tidak menggunakan haknya.
6. Karena semua barang yang berhubungan dengan hak pakai hasil itu musnah.

Pasal 808 KUHPerdara yang berbunyi:

“Hak pakai hasil yang diberikan kepada beberapa orang bersama-sama, berakhir dengan meninggalnya pemakai yang terakhir”.

Pasal 809 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tanpa mengurangi ketentuan dalam Bab 14 Buku Pertama kitab undang-undang ini tentang hak nikmat yang diberikan undang-undang bagi orangtua, hak pakai hasil yang diberikan kepada orang ketiga hingga ia mencapai batas usia tertentu, tetap berlaku sampai batas usia tersebut, sekalipun orang ini sebelum batas usia tersebut telah meninggal dunia”.

¹⁰⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Pranada Media Grup: 2007), hlm.134

¹⁰⁷ Ibid, hlm. 76

¹⁰⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara). (grahamedia, cetakan ketiga, tahun 2015)

Pasal 810 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tidak ada hak pakai hasil yang dapat diberikan kepada suatu perhimpunan untuk suatu jangka waktu lebih dan tiga puluh tahun”.

Pasal 811 KUHPerdara yang berbunyi:

“Bila barang yang dikenakan hak pakai hasil hanya sebagian saja yang musnah, maka hak itu tetap berlaku atas bagian yang masih ada. Bencana banjir yang menimpa tanah sama sekali tidak mengakibatkan berakhirnya hak pakai hasil atas tanah itu, sejauh pemakai hasil, menurut sifat barangnya, masih dapat menjalankan haknya. Hak pakai hasil pulih kembali seluruhnya, setelah tanah tersebut karena alam atau karena pekerjaan orang, menjadi kering kembali tanpa mengurangi ketentuan pasal 594”.

Pasal 812 KUHPerdara yang berbunyi:

“Bila hak pakai hasil hanya dikenakan atas gedung, dan gedung hancur karena kebakaran atau rusak tanpa disengaja atau runtuh karena tuanya, maka pemakai hasil tidak berhak menikmati hasil tanahnya, atau memakai bahan-bahan reruntuhan dan gedung tersebut. Bila hak pakai hasil diberikan atas suatu barang, yang sebagian berupa gedung, pemakai hasil tetap berhak menikmati tanah dan menggunakan bahan-bahan reruntuhan gedung itu, baik untuk membangun gedung baru, maupun untuk memperbaiki gedung lain yang juga merupakan bagian dan barang itu”.

Pasal 813 KUHPerdara yang berbunyi:

“Hak pakai hasil atas sebuah perahu berakhir, bila perahu itu sedemikian rusak, sehingga tidak dapat diperbaiki lagi. Pemakai hasil tidak berhak atas sebuah bahan-bahan reruntuhan ataupun sisa-sisa perahu tersebut”.

Pasal 814 KUHPerdara yang berbunyi:

“Hak pakai hasil atas bunga, uang, piutang atau ikatan tidak berakhir karena dilunasinya uang pokok. Pemakai hasil berhak menuntut supaya uang tersebut dibungakan lagi untuknya”.

Pasal 815 KUHPerdara yang berbunyi:

“Hak pakai hasil dapat juga berakhir karena pemakai hasil menyalahgunakan haknya, baik karena merusak barang itu maupun karena membiarkannya menjadi rusak, dengan cara tak memperbaiki dan tak memeliharanya”.

Pasal 816 KUHPerdara yang berbunyi:

“Dalam hal tersebut dan tergantung pada keadaan, Hakim boleh menyatakan batal seluruh hak pakai hasil, atau menyerahkan barang dalam pengurusan pihak ketiga. Atau menyerahkannya kembali kepada pemilik dengan perintah agar setiap tahun ia membayar sejumlah uang tertentu kepada pemakai hasil sampai waktu hak pakai hasil itu berakhir.

Tetapi bila pemakai hasil atau yang berpiutang kepadanya menawarkan diri untuk memperbaiki penyalahgunaan itu dan untuk selanjutnya memberikan jaminan yang cukup, maka Hakim boleh mempertahankan pemakai hasil dalam menikmati hak-haknya”.

B. Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Kecamatan Bukit

Pelaksanaan gadai di Desa Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah, tetap berpedoman kepada hukum adat dan tidak sesuai menurut Pasal 7 Perpu No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, dengan alasan gadai tanah pertanian menurut hukum adat mewakili keinginan kedua pihak (penggadai dan penerima gadai), atau faktor pendukung bertahannya gadai menurut hukum adat karena masih kentalnya nilai-nilai adat dalam masyarakat, yang didasari oleh persamaan tujuan penggadai, pemangku, pendukung dan wadah yang tersedia di dalam komunitas masyarakat di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu.

Pelaksanaan gadai tanah pertanian di Kecamatan Bukit khususnya di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit Kabupaten Bener Meriah, dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan diketahui oleh Reje Kampung (kepala kampung). Tanah pertanian baik kebun maupun sawah yang berisi di dalamnya, apabila tanah tersebut telah digadaikan maka penggadai berhak menikmati seluruh isi maupun hasil yang ada di atas tanah tersebut.¹⁰⁹

Dalam pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian biasanya dilaksanakan satu tahun, dua tahun, tiga tahun dan ada yang lebih dari pada tiga tahun, dan sekarang sudah jarang melaksanakan gadai sampai tujuh tahun. Pelaksanaan gadai tanah pertanian melakukan perjanjian terlebih dahulu dalam melakukan transaksi gadai tanah, dalam pelaksanaannya mempunyai perjanjian yang sangat penting dalam pelaksanaannya. Adapun dalam surat keterangan gadainya berupa:¹¹⁰

1. Kwitansi
2. Materai 6000
3. Diketahui oleh kepala kampung, dan
4. Saksi.

(Surat keterangan terlampir)

Pihak pegadai tanah pertanian harus mentaati ketentuan yang berlaku antara lain:¹¹¹

1. Merawat dan memelihara tanaman yang ada di atas tanah tersebut,
2. Tidak boleh menggadaikan lagi kepada orang lain,

¹¹⁰ Idham Watan, Reje Kampung Tigkem Bersatu, Pada Tgl 25 januari 2018. 09. 00 WIB

¹¹¹ Abd Muthalib Pemilik Tanah Yang Menggadaikan Tanahnya, Pada Tanggal 24 Januari 2018. 16. 00 WIB

3. Bila waktu kesepakatan telah tiba, maka pihak kedua tidak boleh untuk menahan tanah tersebut.

C. Faktor-Faktor Timbulnya Gadai Tanah Pertanian Di Kec. Bukit

- a. Memenuhi kebutuhan
- b. Memelukan uang
- c. Mempunyai hutang

Biasanya dalam pegadaian tanah pertanian baik sawah maupun kebun, timbulnya gadai tanah pertanian karena mempunyai keperluan dan kepentingan mendadak sehingga pemilik tanah menggadaikan tanah yang dimilikinya.¹¹²

D. Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Gadai Di Kec. Bukit

Dalam hal penerimaan gadai peneliti juga memperoleh data yang bila disimpulkan ada tiga faktor yang menjadi kendala pelaksanaan gadai tanah di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu Kecamatan Bukit yaitu:

1. Faktor Ekonomi

Bahwa realita yang ada sekarang dimana kondisi ekonomi yang menjadi bagian dari suatu faktor yang melatarbelakangi perjanjian gadai tanah di Kampung Tingkem Asli dan Tingkem Bersatu, alasanya bahwa kebutuhan hidup yang menjadikan masyarakat harus menggadaikan tanah pertaniannya.

2. Faktor Sosial

Melalui hubungan sosial ini menjadikan peluang bagi masyarakat saling membutuhkan sehingga hal ini merupakan suatu hal yang menyebabkan perjanjian gadai menggadai ini terjadi dan ini memang sulit untuk dibendung sehingga alternatif yang harus di tempuh oleh pemerintah adalah dengan mendesak pemerintah pusat maupun daerah melahirkan regulasi yang menjadi dasar pelaksanaan perjanjian gadai di masyarakat terutama di wilayah.

3. Lingkungan.

Karena masyarakat di Kecamatan Bukit kampug Tingkem Asli dan Bersatu sudah terbiasa sejak dahulu menggadaikan tanah, sehingga mereka beranggapan bahwa hal tersebut sudah menjadi adat kebiasaan sehingga sudah menjadi ketetapan umum bila seseorang menggadaikan tanah. Sebuah masyarakat dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah merupakan perjanjian atau akad dalam bermu'amalah yang dilakukakan oleh dua pihak

¹¹² Idham Watan, Reje Kampung Tigkem Bersatu, Pada Tgl 27 januari 2018. 10. 00 WIB

dalam bentuk hutang piutang dengan menyerahkan sesuatu (barang) sebagai jaminan hutang. Sementara dalam undang-undang menyatakan bahwa faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan ketentuan Pasal 7 UU No 56 tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian yaitu:

1. Gadai di daerah ini lebih spesifik karena nilai gadai hampir menyamai harga beli sehingga mengembalikan tanah gadai kepada pemilik dengan tanpa mendapat tebusan akan merugikan pemegang gadai.
2. Gadai itu mempunyai fungsi sosial, yaitu bersifat tolong menolong, sehingga tidak ada unsur pemerasan dan selalu ditebusi tanpa terikat pada suatu jangka waktu tertentu.

E. Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian

Dalam pelaksanaannya sudah ada perjanjian tentang pelaksanaan gadai tanah pertanian, pelaksanaannya harus disetujui dan sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut, dan tentunya sebelum pelaksanaannya dilaksanakan harus disepakati kedua belah pihak. Dalam perjanjian memang tidak menyebutkan lembaga mana yang akan menyelesaikan sengketa, tetapi dalam pelaksanaan biasanya di selesaikan oleh kedua belah pihak tanpa harus membawa kepada kepala kampung, apabila kedua belah pihak tersebut tidak bisa atau belum dapat menyelesaikan masalahnya, maka barulah kedua belah pihak tersebut mendatangi kepala kampung untuk meminta menyelesaikan masalah tersebut, sesuai dengan adat dan ditambahkan dengan Undang-undang.¹¹³ Biasanya dalam pegadaian timbul sengketa dikarenakan pihak pertama belum mampu melunasi tanah pertanian yang di gadaikan, dan pihak kedua atau yang penerima gadai meminta kembali uang yang di berikanya.¹¹⁴

Mengenai pengembalian tanah yang digadaikan dalam pelaksanaannya mengharuskan si pemilik tanah melakukan penebusan kembali atas tanahnya yang digadaikan tersebut, jumlah nominalnya 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 pertanian (tanah sawah dan tanah kebun) yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun, ditambah pada saat pengembalian

¹¹³ Idham Watan, Reje Kampung Tigkem Bersatu, Pada Tgl 25 Januari 2018. 09. 00 WIB

¹¹⁴ Nasriansyah, Reje Kampung Tingkem Asli, Pada Tgl 24 Januari 2018. 10.00 WIB

tanah harus melakukan penebusan dengan jumlah nominal yang sama, pada saat pemilik tanah menerima uang dari pemegang gadai.¹¹⁵

DAFTAR PUSTAKA

- Abd Ar-Rahman al-Jaziry, *Kitab Al-Fiqh 'Ala al-majhab al-Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Fikr)
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas muamalah*, (Universitas Islam Indonesia, tahun 1993)
- Al Khotib asy Syarbini, *Mughni al Muhtaj*, (Beirut Dar Al Kutub al Ilmiyah, juz: 3)
- Abd. Ar-Rahman, Al-Jaziry, *Kitab Al-fiqh Ala Al-Mazjab*.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Idonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Cetakan Kesembilan Belas 2008).
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Repormasi*, (Bandung 2007).
- G. Kartasapoetra Dkk. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendaya Gunaan Tanah*. (Jakarta, Ptrineka Cipta: 1991).
- Hasbi Ash-shiddiqi, *Hukum-hukum Fiqh Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang 1970).
- Hasbi Ash-shiddiqi, *pengantar fiqih mu'amalah*, (Jakarta: PT bulan bintang)
- Ibn Qudamah, *al-mughni*, (Mesir: muktabah al-Jumhuriyyah).
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), (Grahamedia, cetakan ketiga, tahun 2015)
- Urip Santoso, *Hukum Agraia Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Pranada Media Grup: 2007).
- Rizki Hamdani, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah Di Kemukiman Busu Kecamatan Mutiara Kabupaten Pidie*. (Skripsi, Banda Aceh Syiah Kuala: 2016).
- Syarifah rizki anggraini, *Pelaksanaan Gadai Tanah Sawah Di Kecamatan Peukan Baro Kabupaten Pidie*. (Skripsi, Banda Aceh: Syiah Kuala: 2016).
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI Press, Jakarta: 1982)
- Zainuddin, *metode penelitian hukum*, (Jakarta: sinar grafika, 2014).
- Muhammad Abu Bakar ar Razi, *Mukhtar as Shihah*, Kairo, (Dar al Hadist, 2002 M)
- Wjs. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (PN Balai Pustaka, 1997)

INTERNET

http://www.pnbanjarbaru.go.id/index.php?contentmod_artikel&id=13Rahma,JaminanKepastianDanPerlindunganHukumTerhadapPerjanjianGadaiTanahMenurutHukumAdat

Www.PengertianPakar.Com. BiologiWww.PengertianPakar.Com. Biologi

¹¹⁵ Idham Watan, Reje Kampung Tigkem Bersatu, Pada Tgl 25 januari 2018. 09. 00 WIB