

Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember

Agil Nafista Agtihefa Irianto
University of Jember, Indonesia
agilnafista.ai@gmail.com

ABSTRACT

Law Number 56 PRP of 1960 concerning the Establishment of Agricultural Land Area has regulated how to redeem pawned land. In Gumukmas Village, Gumukmas Subdistrict, Jember Regency the practice of agricultural land pawning is still widely found in the community, this is due to the many factors that cause the people to mortgage their land. Forms of agreement regarding the redemption of pawning are also various following the agreement of the parties concerned. In some areas the pawning agreement is known by several terms, sende is a term of pawning used by Javanese indigenous people. Resale is one of the ways to redeem pawning land that applies in Gumukmas Village, that is, if the landowner cannot pay the pawning to the pawning holder within the time specified in the initial agreement, then the land that becomes the object of the pawn will be sold and the proceeds from the sale land are used to pay the mortgage and if the money from the sale is still left, it will be returned to the landowner.

KEYWORDS: Fiduciary, Land, Farm Land, Pawn of Agricultural Land.



Copyright © 2016 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Agtihefa Irianto, Agil Nafista. "Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Gumukmas" (2016) 3:3 Lentera Hukum 179-197

Submitted: October 05, 2016 Revised: November 08, 2016 Accepted: December 10, 2016

I. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin bahwa tanah sebagai salah satu sumberdaya alam digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dikuasai oleh negara. Pasal 2 ayat (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan wewenang kepada negara sebagai penguasa untuk mengatur wewenang dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum antara yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Salah satu hak yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak-hak yang bersifat sementara salah satunya ialah hak gadai. Gadai tanah pertanian pada umumnya masih dilakukan dengan aturan hukum adat atau kebiasaan yang dilakukan masyarakat setempat.

Gadai tanah pertanian yang dilakukan dengan hukum adat mengandung unsur-unsur pemerasan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, untuk itu pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 56 Prp tahun 1960 mengatur tentang tatacara penebusan atau pengembalian tanah gadai sehingga diharapkan mampu menghapus unsur pemerasan. Penelitian ini mengkaji tentang mekanisme pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember dan akibat hukum bagi pemilik tanah terhadap tanah yang digadaikan di Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. Penelitian memiliki tujuan umum dan tujuan khusus. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis dan pendekatan sosiologis yaitu pendekatan pendekatan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan dan pendekatan dengan cara melihat fakta yang terjadi dimasyarakat berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Kabupaten Jember terletak pada posisi 113^o15'47" sampai 114^o02'35" Bujur Timur dan 7^o58'06" sampai 8^o33'44" Lintang Selatan. Memiliki wilayah seluas 3.293,34 km². Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bondowoso, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Banyuwangi, sebelah selatan berbatasan dengan samudera hindia, dan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Lumajang. Wilayah administrasi Kabupaten Jember terdiri dari 31 kecamatan dan 248 desa/kelurahan, 972 dusun, 16.54 RT/RW. Kecamatan Tempurejo merupakan wilayah yang memiliki daratan paling luas dengan luas daratan sebesar 524,46 km² dan wilayah paling sempit terdapat pada Kecamatan Kaliwates dengan luas 24,94 km² dan Kecamatan Gumukmas memiliki luas daratan sebesar 82,96 km². Kabupaten Jember juga memiliki sekitar 67 pulau-pulau kecil, 16 pulau sudah memiliki nama dan 51 pulau lainnya belum memiliki nama¹. Penduduk Kabupaten Jember berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2016 sebanyak 2.419.000 jiwa yang terdiri atas 1.188.866 jiwa penduduk laki-laki dan 1.230.134 jiwa penduduk

¹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, *Kabupaten Jember Dalam Angka 2016* <https://jemberkab.bps.go.id> diakses pada tanggal 20 Mei 2018.

perempuan. Kepadatan penduduk di Kabupaten Jember tahun 2016 mencapai 735 jiwa/km². Kepadatan penduduk di 31 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Kaliwates dengan kepadatan sebesar 4.651 jiwa/km² dan terendah di Kecamatan Tempurejo sebesar 140 jiwa/km², sedangkan kepadatan penduduk di Kecamatan Gumukmas sebesar 990 jiwa/km².

Kecamatan Gumukmas terletak pada posisi 113^o16' sampai dengan 114^o03' Bujur Timur dan 7^o59' sampai dengan 8^o33' Lintang Timur serta memiliki luas 83.89 km². Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Umbulsari, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kencong, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Puger, sebelah selatan berbatasan dengan samudera hindia. Dengan jumlah penduduk 82154 jiwa yang terdiri dari 40317 laki-laki dan 41837 perempuan dan 27764 rumah tangga

Wilayah administrasi Kecamatan Gumukmas terdiri dari 8 desa, 24 dusun, 159 RW, dan 450 RT. Kecamatan Gumukmas yang berada di ketinggian 0-100 mdpl memiliki keunggulan di bidang pertanian, perkebunan, perikanan². Komoditas utama dibidang pertanian adalah padi dan jagung, pada bidang hortikultura adalah cabe, kacang panjang, dan terung. Tanaman kehutanan terdiri dari jati, mahoni, dan sengon dan pada produksi perikanan terdiri dari jenis ikan lele, gurami, dan nila serta peternakan. Desa Gumukmas terletak antara 8^o29'64" Lintang Selatan dan 113^o34'02" Bujur Timur yang berada di ketinggian 20 mdpl serta memiliki luas wilayah 1.227 Ha atau 12,27 Km² dengan jumlah penduduk 13.219 jiwa yang terdiri dari 6.286 laki-laki dan 6.933 perempuan dengan 6.900 kepala keluarga. Desa Gumukmas merupakan salah satu desa dari delapan desa di Kecamatan Gumukmas, sebelah utara berbatasan dengan Desa Purwoasri, sebelah timur berbatasan dengan Desa Menampu, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Mayangan, dan sebelah barat berbatasan dengan Desa Wonorejo Kecamatan Kencong.

Letak geografis Desa Gumukmas yang berada di dataran rendah memiliki beberapa potensi desa yaitu pertanian, perkebunan, perikanan, dan industri rumah tangga. Pada sektor pertanian dengan luas area sawah 850 Ha ditanami dengan tanaman padi dan jagung sesuai dengan musim tanamnya. Pada sektor perkebunan dengan luas area 36 Ha ditanami dengan tumbuhan palm, jati, dan rempah-rempah. Pada sektor perikanan terdapat budidaya ikan lele, ikan gurami dan ikan nila. Kemudian pada perindustrian rumah tangga diproduksi anyaman dan makanan ringan.

Tersedianya fasilitas pendidikan formal maupun non formal di Desa Gumukmas mempengaruhi pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendidikan yang berdampak peningkatan taraf pendidikan dan adat istiadat serta kebudayaan yang hidup dimasyarakat Desa Gumukmas. Letak geografis dan tingkat pendidikan masyarakat Desa Gumukmas mempengaruhi mata pencaharian masyarakat Desa Gumukmas, berdasarkan data diatas tingkat pendidikan masyarakat Desa Gumukmas memiliki tingkat pendidikan yang tinggi hal ini dibuktikan dengan tingkat pendidikan masyarakat Desa Gumukmas SMA/ sederajat sebanyak 4041 jiwa, Diploma sebanyak 191 jiwa, Sarjana Strata 1 sebanyak 132 jiwa dan Sarjana Strata 2 sebanyak 3 jiwa.

² Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, *Kecamatan Gumukmas Dalam Angka 2015* <https://jemberkab.bps.go.id> diakses pada tanggal 20 Mei 2018.

II. MEKANISME PELAKSANAAN GADAI TANAH PERTANIAN DI DESA GUMUKMAS KECAMATAN GUMUKMAS KABUPATEN JEMBER

Gadai tanah pertanian menjadi pilihan utama bagi masyarakat Desa Gumukmas sebagai suatu transaksi untuk meminjam uang dengan tanah pertanian sebagai jaminannya. Praktek gadai tanah pertanian dilakukan oleh masyarakat Desa Gumukmas untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang mendesak. Gadai tanah pertanian dipilih oleh masyarakat Desa Gumukmas untuk mengatasi masalah ekonomi yang mendesak tersebut karena proses yang tidak berbelit untuk mendapatkan uang pinjaman dengan jaminan lahan pertanian yang di kelola oleh si penerima gadai.

Pasal 53 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak gadai merupakan salah satu hak yang bersifat sementara, karena sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang maka hak gadai diusahakan hapus dalam waktu yang singkat. UUPA mengisyaratkan hak gadai untuk dihapuskan karena mengandung unsur pemerasan, pada umumnya praktek gadai tanah dilakukan oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah sedangkan penerima gadai berasal dari golongan masyarakat yang mampu dan selama uang gadai belum dibayarkan maka tanahnya tetap dikuasai oleh pemegang gadai³.

Untuk menghapuskan sifat pemerasan dalam praktek gadai tanah pertanian bukanlah pekerjaan yang mudah dikarenakan gadai tanah pertanian sudah mengakar dalam kehidupan masyarakat khususnya di pedesaan. Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian mengatur tata cara penebusan uang gadai dan jangka waktu pelaksanaan gadai tanah pertanian, Pasal 7 ayat (1) menegaskan bahwa barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung selama 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada kewajiban untuk membayarkan uang gadai. Hal ini di asumsikan 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 atau pemberi gadai⁴.

Kemudian dalam Pasal 7 ayat (2) menegaskan bahwa mengenai gadai tanah pertanian yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung belum berlangsung 7 tahun maka pemilik tanah berhak untuk meminta kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan membayarkan uang tebusan yang besarnya dihitung berdasarkan rumus $\frac{(7+\frac{1}{2})-\text{waktu berlangsungnya gadai}}{7} x \text{ uang gadai}$, dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu gadai tanah pertanian telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen⁵. Pasal 10 ayat (1) huruf b dan ayat (2) mengatur tentang ketentuan pidana yang menyatakan bahwa:

³ Urip Santoso, *op.cit.* hlm 139

⁴ *Ibid.* hlm 140

⁵ *Ibid.* hlm 140

- (1) dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,00
 - b. barangsiapa tidak melaksanakan kewajiban tersebut pada Pasal 3, 6 dan 7 ayat (1)
- (2) tindak pidana tersebut pada ayat 1 ini adalah pelanggaran.

Pengertian gadai dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan. Terdapat perbedaan dalam pengertian gadai dan gadai tanah pertanian, objek gadai seperti yang disebutkan dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah benda bergerak, sedangkan objek gadai tanah pertanian ialah tanah pertanian dan hasil dari tanah pertanian yang digadaikan menjadi hak si penerima gadai.

Praktek gadai tanah pertanian lazimnya terjadi dengan adanya dua pihak yang menjadi pemberi gadai dan penerima gadai. Praktek gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas pada umumnya dilakukan kepada kerabat dekat dan keluarga dengan di dasarkan pada prinsip saling membantu antar keluarga. Masyarakat Desa Gumukmas lebih memilih meminjam uang kepada kerabat dekat atau keluarga dengan tanah sebagai jaminan untuk dikelola agar mendapatkan hasil dari tanah tersebut dan lebih dapat dipercaya seperti yang dikemukakan oleh Bapak Hariri, sebagai petani pemberi gadai:

Saya menggadaikan tanah saya itu kepada salah satu keluarga, karena pada waktu itu juga kebetulan ada keluarga yang mau meminjamkan uang kepada saya dengan jaminan tanah, juga pada waktu itu saudara saya itu mengerti bahwa saya membutuhkan modal untuk pengembangan usaha pengiriman barang yang saya lakukan, juga kalau ke keluarga kan lebih enak, lebih bisa dipercaya⁶

Hal tersebut juga dikemukakan oleh Bapak Umar, sebagai petani penerima gadai:

Saat itu saya memang menerima gadai tanah dari saudara istri saya, karena pada waktu itu orangnya memang datang langsung kepada saya untuk meminjam uang dengan tanahnya sebagai jaminan, dan kebetulan saya juga memiliki uang sebesar yang dia butuhkan, karena memang masih terhitung saudara saya pinjamkan uang saya itu, disamping masih ada hubungan keluarga, saya tahu letak tanahnya dan memang benar miliknya.⁷

⁶ Wawancara Kepada Bapak Hariri Pada Tanggal 1 Juli 2018

⁷ Wawancara Kepada Bapak Umar Pada Tanggal 01 Juli 2018

Masyarakat Desa Gumukmas lebih mengutamakan melakukan praktek gadai tanah pertanian kepada anggota keluarga atau kerabat dekat, disamping karena rasa tolong menolong sesama keluarga juga dinilai lebih bisa dipercaya apabila praktek gadai tanah dilakukan kepada sesama keluarga, apabila keluarga tidak dapat meminjamkan uang kemudian menawarkan kepada seseorang yang bersedia meminjamkan uang dengan jaminan tanah. Masyarakat Desa Gumukmas lebih memilih melakukan gadai tanah pertanian daripada harus meminjam uang kepada bank, karena selain bunganya yang tinggi juga proses untuk mendapatkan uang pinjaman tersebut masih memerlukan persyaratan yang rumit dan cara penembusannya yang harus tepat waktu, hal tersebut di benarkan oleh Bapak Muslim yang pernah melakukan gadai tanah pertanian kepada kerabat dekat karena dinilai lebih mudah dan dapat dipercaya. Dapat disimpulkan berdasarkan wawancara dengan responden bahwa masyarakat Desa Gumukmas mengutamakan melakukan gadai tanah pertanian kepada keluarga atau kerabat dekat dengan alasan lebih mudah, dapat dipercaya dan rasa ingin menolong.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.⁸ Pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas menggunakan perjanjian dalam pelaksanaannya. Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Salim sebagai pemberi gadai yang mengemukakan sebagai berikut:

Sebelum membuat perjanjian, saya dengan seseorang yang meminjamkan uang kepada saya itu melakukan rundingan untuk mencapai kesepakatan mengenai isi perjanjian dan jumlah uang yang bisa dia pinjamkan berdasarkan dengan nilai jual tanah yang saya gadaikan itu, jadi dalam perjanjian itu isinya mengenai jangka waktu terjadinya gadai tanah itu, dalam jangka waktu yang disebutkan dalam perjanjian saya harus bisa melunasi uang pinjaman saya dan penguasaan tanahnya harus kembali kepada saya, pada waktu itu saya menggadaikan tanah selama 2 tahun, sebenarnya jangka waktunya itu tidak terbatas tetapi disebutkan jangka waktu itu dalam perjanjian agar saya mengusahakan mengembalikan uang pinjaman tepat waktu dan apabila saya tidak mampu melunasinya maka gadai masih berlanjut. Dan perjanjian itu disaksikan oleh perangkat desa dan keluarga sebagai saksi, adanya perjanjian diharapkan lebih aman dikemudian hari.⁹

Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Buhari, Bapak Muslim dan Bapak Sarto Hamzah mereka pernah melakukan gadai tanah pertanian sebagai pemberi gadai yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian yang mereka lakukan menggunakan perjanjian yang disaksikan oleh perangkat desa. Dalam perjanjian tersebut berisi tentang jumlah uang pinjaman, letak dan luas tanah yang dijadikan jaminan, dan jangka waktu pengembalian uang pinjaman. Pelaksanaannya seringkali jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tidak ditepati, jangka waktu dalam perjanjian hanya sebagai usaha pemberi gadai untuk mengembalikan uang pinjaman secepat jangka waktu yang telah disepakati dan apabila belum mampu mengembalikan uang pinjaman

⁸ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹ Wawancara Kepada Bapak Salim Pada Tanggal 01 Juli 2018

maka perjanjian tersebut dapat diperpanjang jangka waktunya dan tanah yang dijadikan jaminan tetap dikelola oleh penerima gadai.

Bapak Hariri melakukan gadai tanah pertanian tanpa ada jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian, jadi selama pemberi gadai belum mengembalikan uang pinjaman maka tanah yang menjadi jaminan tetap dikelola oleh penerima gadai walaupun telah terjadi bertahun-tahun. Dan dalam penentuan uang pinjaman didasarkan pada nilai jual tanah yang dijamin, pada umumnya setengah dari harga jual tanahnya

Hal yang berbeda dikemukakan oleh Bapak Dodik Abdilah yang melakukan gadai tanah pertanian sebagai pemberi gadai dengan perjanjian apabila dalam waktu yang telah ditentukan tidak dapat membayarkan uang pinjaman maka tanah yang menjadi jaminan akan dijual untuk melunasi hutangnya, Bapak Dodik Abdilah sebagai pemberi gadai menyatakan sebagai berikut:

Dalam gadai tanah yang saya lakukan menggunakan perjanjian yang disaksikan oleh perangkat desa dan keluarga saya, karena dalam pelaksanaan gadai tanah harus disertai ijin keluarga juga, diperjanjian yang saya lakukan itu terjadi kesepakatan bahwa apabila dalam jangka waktu yang ditentukan saya tidak dapat melunasi uang yang saya pinjam maka tanah saya yang menjadi jaminan atas hutang itu akan dijual untuk melunasi hutang saya dan sisanya dikembalikan kepada saya, jadi apabila saya tidak bisa melunasi uang yang saya pinjam saya akan kehilangan tanah tersebut atau bisa juga dibeli oleh orang yang menerima gadai saya dengan dipotong sejumlah hutang yang seharusnya saya bayarkan, perjanjian seperti itu biasa dilakukan oleh orang-orang apabila yang menggadaikan yakin dapat membayarkan uang tebusannya, istilahnya kalau disini itu perjanjian jual kembali.¹⁰

Istilah jual kembali juga merupakan salah satu perjanjian yang biasa dilakukan masyarakat Desa Gumukmas dalam melakukan gadai tanah pertanian yang berarti bahwa dalam perjanjian gadai tanah pertanian ditentukan jangka waktu pembayaran, uang pinjaman harus dibayarkan tepat waktu dengan konsekuensi apabila pemberi gadai tidak dapat menebus tanahnya maka tanah tersebut dijual sebagai pengganti pelunasan hutangnya, dan apabila hasil dari penjualan tanah yang menjadi jaminan gadai melebihi dari jumlah uang pinjaman maka sisa dari uang penjualan menjadi hak si pemilik tanah.

Dalam pembuatan perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas dapat dilakukan dengan sepengetahuan perangkat desa atau tokoh masyarakat dan dilakukan tanpa sepengetahuan perangkat desa. Dengan alasan bahwa dengan adanya perangkat desa atau tokoh masyarakat yang menyaksikan dibuatnya perjanjian tersebut agar dalam pelaksanaan perjanjian dikemudian hari tidak terjadi hal yang tidak diinginkan, dalam pelaksanaan gadai tanah di Desa Gumukmas harus berdasarkan persetujuan pihak keluarga pemberi gadai. Hal tersebut juga dikemukakan oleh Bapak Umar sebagai penerima gadai sebagai berikut:

¹⁰ Wawancara Kepada Bapak Dodik Abdilah Pada Tanggal 01 Juli 2018

Kalau saya harus ada saksi dari perangkat desa atau kepala dusun, agar perjanjian itu meskipun dibawah tangan tetap kuat, karena untuk menghindari hal-hal yang tidak di inginkan di kemudian hari, kalau ada saksi dari kepala dusun lebih bisa diterima

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Bapak Imron sebagai penerima gadai yang menyatakan sebagai berikut:

Iya, perjanjiannya melibatkan perangkat desa sebagai saksi, karena kalau di sini perangkat desa terlebih lagi kepala dusun itu dianggap tokoh bagi masyarakat, jadi dianggap bisa menengahi apabila terjadi masalah nantinya, juga harus ijin istri apabila ingin menggadaikan tanahnya karena pernah ada kasus waktu itu si istri tidak mengetahui kalau tanahnya digadaikan

Di dalam isi perjanjian disebutkan pula jumlah uang yang dipinjam oleh pemberi gadai, penentuan uang gadai tersebut pada umumnya di tentukan oleh pemberi gadai. Untuk menentukan uang gadai dilakukan musyawarah oleh pemberi gadai dan penerima gadai sehingga dimungkinkan tawar-menawar tentang jumlah uang yang akan dipinjamkan. Hal ini dikemukakan oleh Bapak Salim selaku pemberi gadai yang mengatakan bahwa pada umumnya jumlah uang gadai tidak melebihi dari setengah nilai harga jual tanah yang akan dijadikan jaminan. Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Umar sebagai penerima gadai yang mengemukakan sebagai berikut: Uang gadainya itu harus tidak lebih dari harga jual tanahnya, jadi misalkan harga jual tanahnya 100 juta maka saya hanya berani memberikan uang pinjaman maksimal 50 juta, jadi tidak lebih dari setengah harga jual tanahnya.

Bapak Dodik Abdilah juga mengemukakan hal serupa, jumlah uang yang dipinjam harus disesuaikan dengan nilai jual tanah yang dijadikan jaminan, pernyataan tersebut juga dibenarkan oleh Bapak Buhairi, Bapak Hariri, Bapak Sarto Hamzah dan Bapak Muslim. Jadi penentuan uang gadai dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas ditentukan oleh pemberi gadai namun jumlah uang gadai tidak lebih dari setengah harga jual tanah yang dijadikan jaminan gadai.

Dapat disimpulkan dari hasil penelitian melalui wawancara dengan responden terdapat tiga bentuk perjanjian yang dilakukan masyarakat Desa Gumukmas dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian yaitu:

1. Perjanjian Gadai Tanah Pertanian Tanpa Batas Waktu

Masyarakat Desa Gumukmas dalam melaksanakan gadai tanah pertanian tanpa adanya batasan waktu yang ditentukan untuk mengembalikan uang pinjaman. Selama pemberi gadai belum membayarkan uang gadai maka penerima gadai akan tetap menguasai tanah yang dijadikan jaminan. Jadi apabila dalam perjanjian gadai tidak ditentukan batas waktu penebusan gadai maka pengelolaan tanah tetap menjadi hak penerima gadai selama pemberi gadai belum mampu mengembalikan uang gadai meskipun gadai sudah berlangsung lebih dari 7 tahun.

2. Perjanjian Gadai Dengan Batasan Waktu

Terdapat dua macam perjanjian gadai tanah pertanian yang disertai dengan ketentuan batasan waktu yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gumukmas yaitu perjanjian gadai dengan batasan waktu yang dapat diperpanjang dan perjanjian gadai tanah pertanian dengan ketentuan *jual kembali*. Perjanjian batasan waktu yang dapat diperpanjang berarti bahwa dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian telah ditentukan batas waktu pemberi gadai harus membayarkan uang pinjaman agar dapat mengelola tanah yang dijadikan jaminan gadai namun apabila pemberi gadai tidak dapat membayarkan uang gadai selama batas waktu yang telah ditentukan maka pemberi gadai dapat meminta perpanjangan masa gadai kepada penerima gadai namun tanah yang dijadikan jaminan tetap dikelola oleh penerima gadai. Jadi batasan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut hanya digunakan untuk kemungkinan pemberi gadai dapat membayarkan uang gadainya.

Sedangkan perjanjian gadai tanah pertanian dengan ketentuan *jual kembali* berarti pemberi gadai harus membayarkan uang pinjaman tepat waktu atau sebelum jatuh tempo, dan apabila pemberi gadai belum dapat membayarkan uang gadai melebihi batasan waktu yang telah ditentukan maka tanah yang dijadikan jaminan akan dijual untuk melunasi uang pinjamannya, dan sisa uang yang didapatkan dari penjualan tersebut menjadi hak pemilik tanah. Perjanjian gadai tanah pertanian dengan ketentuan jual kembali ini mengharuskan pembayaran uang pinjaman dengan tepat waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dalam perjanjian gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gumukmas ditemukan beberapa unsur pemerasan. Pada umumnya hasil yang diterima oleh penerima gadai dari tanah yang bersangkutan setiap tahunnya umumnya jauh lebih besar jika dibandingkan dengan bunga yang layak didapatkan dari uang gadai¹¹. Karena terdapat unsur pemerasan untuk itu Pasal 53 UUPA mengamanatkan untuk diatur dan mengusahakan untuk hapusnya didalam waktu yang singkat.

Dari hasil penelitian didapatkan beberapa unsur pemerasan dari pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas yaitu:

1. Jangka waktu gadai yang tidak terbatas, yaitu selama pemberi gadai belum membayarkan uang gadai maka tanah yang dijadikan jaminan tetap menjadi hak penerima gadai untuk diambil keuntungannya walaupun pelaksanaan gadai sudah lebih dari 7 tahun. Sehingga hasil yang diterima penerima gadai dari tanah yang dijadikan jaminan terhitung lebih tinggi dibandingkan uang yang diterima pemberi gadai.
2. Keharusan untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian *jual kembali*, yaitu apabila pemberi gadai tidak dapat membayarkan uang pinjaman tepat atau sebelum jatuh tempo maka tanah yang dijadikan jaminan akan dijual

¹¹ Boedi Harsono, *op.cit* 2. hlm 378

untuk melunasi hutangnya. Dalam hal ini akibat yang ditimbulkan apabila pemberi gadai apabila tidak dapat membayarkan uang pinjaman maka ia akan kehilangan kepemilikan tanahnya. Unsur pemerasan dalam perjanjian *Jual Kembali* selain hasil yang didapatkan oleh penerima gadai terhitung lebih tinggi dari bunga yang layak didapatkan dari uang gadai yaitu pemilik tanah dipaksa untuk menjual tanah yang menjadi jaminan gadai untuk melunasi hutangnya.

3. Penebusan uang gadai yang tidak sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang mengatur penebusan uang gadai dengan rumus $\frac{(7+\frac{1}{2})-waktu\ berlangsung\ hak\ gadai}{7} \times uang\ gadai$. Penebusan uang gadai harus sesuai dengan jumlah uang gadai yang diterima oleh pemberi gadai.

Letak geografis Desa Gumukmas yang berada di dataran rendah menyebabkan tersedianya lahan pertanian yang luas dan subur, hal ini mengakibatkan mayoritas masyarakat Desa Gumukmas memilih pekerjaan sebagai petani. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tak jarang para petani dihadapkan dengan kebutuhan ekonomi yang mendesak sehingga melakukan transaksi-transaksi yang berkaitan dengan tanah untuk memenuhi kebutuhannya salah satunya yaitu melakukan transaksi gadai tanah pertanian. Terdapat beberapa alasan masyarakat Desa Gumukmas melakukan gadai tanah pertanian. Salah satunya seperti yang diungkapkan oleh Bapak Hariri alasannya melakukan gadai tanah pertanian adalah untuk modal pengembangan usaha pengiriman barang yang ditekuninya, karena dirasa proses gadai tanah lebih efektif dan tidak rumit serta cepat mendapatkan sejumlah uang yang dibutuhkan. Hal serupa juga dikemukakan oleh Bapak Dodik Abdillah sebagai berikut:

Untuk modal pengembangan bisnis, karena yang lebih saya tekuni itu bekerja di bidang bisnis daripada sebagai petani, jadi untuk mendapatkan uang dengan cepat dan tidak rumit syaratnya jadi saya gadaikan tanah saya, daripada harus pinjam ke bank¹²

Alasan untuk modal usaha juga diungkapkan oleh Bapak Buhari, Bapak Salim. Alasan lain diungkapkan oleh Bapak Muslim yang terpaksa menggadaikan tanahnya untuk membeli rumah, dan memilih menggadaikan tanahnya karena trauma dengan melakukan pinjaman uang ke bank yang mengakibatkan rumahnya disita, karena gadai tanah lebih ringan apabila dibandingkan dengan meminjam uang di bank karena jangka waktunya dapat diperpanjang apabila telah jatuh tempo belum dapat membayarkan uang gadainya. Sedangkan Bapak Sarto Hamzah mengungkapkan alasan menggadaikan tanahnya sebagai berikut:

Saya membutuhkan uang yang mendesak untuk membayar biaya sekolah anak-anak yang keduanya baru masuk sekolah, yang satu melanjutkan ke perguruan tinggi satunya ke Sekolah Menengah Atas. Jadi agar dapat memenuhinya saya

¹² Wawancara Kepada Bapak Dodik Abdilah Pada Tanggal 01 Juli 2018

menggadaikan tanah, selain pencairannya cepat juga tidak berbelit dibanding harus menggadaikan ke bank

Sedangkan alasan yang kemukakan oleh Bapak Imron sebagai penerima gadai mengungkapkan bahwa ia memberikan pinjaman uang dengan niat untuk membantu meringankan kebutuhan pemberi gadai. Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Umar yang menyatakan bahwa ia menerima gadai untuk menolong pemberi gadai yang memang sedang membutuhkan uang.

Dari hasil penelitian melalui wawancara terhadap responden diperoleh beberapa faktor-faktor masyarakat Desa Gumukmas melakukan gadai tanah pertanian, yaitu:

1. Faktor Kebutuhan yang Mendesak Masyarakat Desa Gumukmas

Gadai tanah pertanian dianggap lebih cepat dan efektif apabila dibandingkan dengan lembaga pegadaian untuk mengatasi kebutuhan yang mendesak masyarakat Desa Gumukmas. Hal ini dibenarkan oleh semua responden penelitian.

2. Faktor Tolong Menolong Masyarakat Desa Gumukmas

Faktor tolong menolong antar masyarakat yang menjadi alasan penerima gadai meminjamkan uang kepada pemberi gadai dengan harapan dapat meringankan kebutuhan sesama. Hal ini dibenarkan oleh Bapak Umar dan Bapak Imron sebagai penerima gadai.

3. Faktor Kebiasaan Masyarakat Desa Gumukmas

Gadai tanah pertanian menjadi kebiasaan masyarakat Desa Gumukmas apabila dihadapkan dengan kebutuhan yang mendesak, karena dinilai lebih cepat, efektif dan tidak rumit apabila dibandingkan dengan meminjam uang di bank. Hal tersebut juga dikarenakan tersedianya tanah pertanian yang luas dan mayoritas masyarakat Desa Gumukmas yang bermata pencaharian sebagai petani.

Kaidah hukum berlaku secara faktual dan efektif apabila masyarakat melakukan apa yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, jika peraturan yang dibuat dapat mengarahkan perilaku masyarakat juga apakah kaedah hukum telah ditegakkan dan diterapkan oleh para pejabat hukum yang berwenang. Suatu aturan hukum tidak akan berjalan baik apabila tidak didukung oleh komponen-komponen dalam sistem hukum yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.¹³

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara terhadap responden mengenai keberlakuan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian di Desa Gumukmas. Masyarakat Desa Gumukmas dalam melaksanakan gadai tanah pertanian tidak sesuai dengan apa yang di atur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang mengatur waktu pengembalian dan penebusan gadai tanah pertanian. Aturan masyarakat Desa Gumukmas mengenai jangka waktu pengembalian tanah pertanian yang digadaikan

¹³ Mahyuniati Fitria. Implementasi Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian Di Kabupaten Lombok Barat. Jurnal IUS.Vol 1. 2013. hlm 7.

tidak terdapat jangka waktu pengembalian, selama pemberi gadai belum mengembalikan uang gadai maka tanah akan tetap menjadi hak penerima gadai meskipun pelaksanaan gadai sudah berlangsung lebih dari 7 tahun. Untuk menghindari ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang menyebutkan bahwa apabila pelaksanaan gadai tanah pertanian telah berlangsung selama 7 tahun maka tanah yang digadaikan harus kembali kepada pemilik tanah tanpa membayarkan uang tebusan kepada penerima gadai, masyarakat Desa Gumukmas melakukan perpanjangan atau pembaruan perjanjian gadai. Pembaruan perjanjian gadai tersebut dilakukan oleh pemberi gadai dan penerima gadai untuk memperpanjang jangka waktu pelaksanaan gadai, sehingga pelaksanaan gadai tanah pertanian tidak lebih dari 7 tahun meskipun faktanya perjanjian gadai tanah pertanian tersebut telah terjadi lebih dari 7 tahun.

Aturan yang berlaku pada masyarakat Desa Gumukmas dalam pengembalian uang gadai juga bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, tatacara penebusan uang gadai harus sama dengan jumlah uang yang diterima oleh pemberi gadai. Bapak Sarto Hamzah sebagai pemberi gadai mengemukakan sebagai berikut:

Umumnya aturan gadai yang berlaku disini didasarkan pada kebiasaan atau adat masyarakat, meskipun negara sudah mengaturnya, aturannya itu kan semestinya apabila gadai sudah berlangsung selama 7 tahun maka tanahnya itu dikembalikan secara suka rela tanpa ada bayaran sepeserpun, dan cara membayarnya itu juga ada aturannya, tapikan saya gabisa mengikuti yang seperti itu kalau diperjanjian gadainya sudah pakai aturan yang biasa dilakukan masyarakat.¹⁴

Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Dodik Abdillah sebagai pemberi gadai yang menyatakan bahwa meskipun negara sudah mengatur tentang gadai tanah pertanian, apabila aturan yang berlaku dimasyarakat sama-sama disepakati oleh pemberi gadai dan penerima gadai maka aturan yang ada di dalam perjanjian gadai tersebut yang harus di laksanakan. Jadi dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas aturan yang sudah saling disepakati dalam perjanjian gadai tersebutlah yang harus di patuhi. Hal ini juga dibenarkan oleh Bapak Umar dan Bapak Imron sebagai penerima gadai.

Jadi Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tidak berlaku dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas. Hal tersebut dibuktikan dengan tidak diterapkannya aturan pengembalian tanah yang di gadaikan dan penebusan uang gadai yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian oleh masyarakat Desa Gumukmas.

Tidak berlakunya Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian di Desa Gumukmas disebabkan oleh beberapa faktor yaitu tidak adanya sosialisasi Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang mengatur perihal gadai tanah pertanian dan anggapan masyarakat Desa Gumukmas bahwa Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun

¹⁴ Wawancara Kepada Bapak Sarto Hamzah Pada Tanggal 01 Juli 2018

1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian bertentangan dengan kebiasaan perjanjian gadai tanah pertanian yang berlaku di Desa Gumukmas serta merasa bahwa pelaksanaan gadai tanah yang terjadi tidak menimbulkan unsur pemerasan dan dianggap saling menguntungkan kedua belah pihak. Hal tersebut dibuktikan dari keseluruhan responden hanya Bapak Dodik Abdilah dan Bapak Sarto Hamzah yang mengetahui adanya peraturan yang mengatur tentang pelaksanaan gadai tanah pertanian.

Pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas juga tidak sesuai dengan asas *landreform* dalam UUPA, yaitu¹⁵:

- a. Asas penghapusan tuan-tuan tanah. Asas tersebut terdapat dalam Pasal 7 UUPA yang menyatakan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan tanah dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Penghapusan gadai tanah pertanian merupakan salah satu cara untuk mencegah penguasaan tanah pertanian yang melampaui batas, karena dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian pihak penerima gadai merupakan seseorang yang berpendapatan menengah keatas dan pada umumnya telah memiliki beberapa lahan pertanian.
- b. Asas larangan pemerasan orang oleh orang lain. Pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas didapatkan beberapa unsur pemerasan yaitu jangka waktu yang tidak terbatas, keharusan menjual tanah yang digadaikan, dan penebusan uang gadai yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- c. Asas kewajiban mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif atas tanah pertanian dengan mencegah cara-cara pemerasan. Pelaksanaan gadai tanah pertanian mengakibatkan pemilik tanah tidak dapat mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanahnya dan didapatkan unsur pemerasan dalam pelaksanaannya.

Ketidaktahuan masyarakat Desa Gumukmas tentang adanya Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyebabkan pelaksanaan gadai tanah pertanian tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam peraturan tersebut. Serta masyarakat Desa Gumukmas beranggapan bahwa kesepakatan kedua belah pihak lah yang harus dipatuhi dalam melaksanakan gadai tanah pertanian. Masyarakat Desa Gumukmas tidak merasakan adanya unsur pemerasan dalam perjanjian gadai tanah yang mereka lakukan hal tersebut dibuktikan dengan tidak adanya keberatan dengan perjanjian yang dilakukan kedua belah, karena pemberi gadai terbantu dengan adanya pinjaman dari penerima gadai dan penerima gadai mendapatkan keuntungan dari tanah yang dijadikan jaminan sebagai pengganti bunga yang harus dibayarkan.

Sehingga aturan yang berlaku dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas merupakan aturan gadai tanah pertanian yang telah hidup dan berlaku di

¹⁵ Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika. hlm

masyarakat meskipun aturan gadai tanah pertanian telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila dalam peraturan hukum tanah yang tertulis belum lengkap atau belum diatur didalamnya maka yang berlaku adalah ketentuan hukum adat setempat¹⁶. Oleh karena gadai tanah pertanian telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian maka aturan gadai tanah pertanian yang berlaku di Desa Gumukmas seharusnya tidak dapat berlaku.

IV. AKIBAT HUKUM BAGI PEMILIK TANAH TERHADAP TANAH YANG DI GADAIKAN DI DESA GUMUKMAS KECAMATAN GUMUKMAS KABUPATEN JEMBER

Akibat hukum merupakan suatu akibat yang ditimbulkan oleh suatu hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum dari transaksi gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas ditinjau dari perjanjian gadai tanah pertanian yaitu bagi penerima gadai harus menyerahkan pengelolaan tanah yang dijadikan jaminan gadai kepada penerima gadai sebagai ganti pembayaran bunga. Gadai tanah pertanian yang dilakukan masyarakat di Desa Gumukmas merupakan gadai tanah pertanian yang dilakukan menurut kebiasaan yang hidup di masyarakat. Tanah yang dijadikan jaminan oleh pemberi gadai akan tetap dikelola oleh penerima gadai selama belum dilakukan penebusan oleh pemberi gadai serta penebusannya harus sesuai dengan jumlah uang gadai yang disebutkan dalam perjanjian gadai. Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, apabila pelaksanaan gadai telah terjadi lebih dari 7 tahun maka penerima gadai harus menyerahkan tanah yang dijadikan jaminan kepada pemilik tanah setelah tanaman yang ada selesai dipanen, serta tatacara penebusan uang gadai yang dihitung dengan rumus yang telah ditentukan dalam peraturan tersebut.

Berdasarkan penelitian melalui wawancara kepada responden penelitian didapatkan akibat-akibat apabila pemberi gadai tidak dapat menebus tanah yang digadaikan :

1. Tanah yang dijadikan jaminan gadai tetap dikuasai oleh penerima gadai sampai pemberi gadai dapat membayar uang gadai. Jangka waktu pengembalian gadai dapat diperpanjang apabila pemberi gadai tidak dapat mengembalikan uang gadai sesuai waktu yang telah disepakati dan apabila sebelum jatuh tempo pengembalian uang gadai si pemberi gadai dapat mengembalikan uang gadai maka penguasaan tanah yang digadaikan kembali kepada pemberi gadai sebagai pemilik tanah. Hal tersebut diungkapkan oleh Bapak Salim, Bapak Buhari, Bapak Sarto Hamzah dan Bapak Muslim yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan gadai yang terjadi di masyarakat Desa Gumukmas selama uang gadai belum dibayarkan oleh pemberi gadai maka tanah yang digadaikan akan tetap dikuasai oleh penerima gadai. Jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian hanya sebagai kemungkinan si pemberi gadai dapat mengembalikan uang gadai namun

¹⁶ Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta. Graha Ilmu. hlm 53

apabila sewaktu-waktu si pemberi gadai dapat membayarkan uang gadai maka penguasaan tanah kembali kepada si pemberi gadai atau pemilik tanah.

2. Tanah yang dijadikan jaminan gadai dapat beralih kepada penerima gadai atau pihak ketiga. Hal tersebut sebagai akibat apabila pelaksanaan gadai tanah pertanian telah berlangsung selama bertahun-tahun dan melewati jangka waktu yang telah ditentukan namun pemberi gadai tetap tidak dapat menebus tanah yang dijadikan jaminan gadai. Seperti yang dilakukan oleh Bapak Dodik Abdilah yang melakukan transaksi gadai tanah pertanian dengan perjanjian *jual kembali* yaitu apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian si pemberi gadai tidak dapat melunasi maka tanah yang dijadikan jaminan gadai harus dijual kepada si penerima gadai atau pihak ketiga untuk melunasi uang gadai tersebut.

Selama tanah gadai belum ditebus oleh pemberi gadai maka selama itu penerima gadai mempunyai hak atas tanah gadai, walaupun tanah gadai itu sudah dialihkan hak miliknya oleh pemberi gadai atau pemilik tanah¹⁷. Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Buhari yang menyatakan bahwa walaupun kepemilikan tanah yang dijadikan jaminan sudah dialihkan kepada pihak ketiga namun pihak ketiga tersebut tidak dapat menggarap tanah selama tanah tersebut belum ditebus kepada penerima gadai dalam artian bahwa tanah yang digadaikan tersebut tetap dikuasai oleh penerima gadai. Jadi hak penguasaan tanah tetap menjadi hak penerima gadai dan tidak dapat diganggu oleh siapapun selama belum terjadi penebusan gadai oleh pemberi gadai. Hilman Hadikusuma menyatakan bahwa dalam pengembalian tanah yang digadaikan agar tidak merugikan penerima gadai harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:¹⁸

- a. Untuk tanah sawah, apabila yang mengerjakan sawah itu pemegang gadai, maka pemberi gadai harus menunggu penyerahan kembali tanah gadai setelah tanaman dipanen atau memungut hasil panen tetap pada penerima gadai, kecuali disepakati dalam perjanjian kedua belah pihak bahwa pemberi gadai mengganti kerugian yang diminta pemegang gadai;
- b. Untuk tanah perikanan atau tambak yang diusahakan penggadai harus memberikan kesempatan bagi pemegang gadai perikanan atau tambak untuk menikmati hasil ikan dalam masa waktu semusim atau mengambil kembali bibit ikan tersebut;
- c. Untuk kebun buah-buahan kesempatan panen bagi pemegang gadai harus diberikan sebelum kebun tersebut diambil atau diberikan kembali kepada pemilik kebun tanah

Suatu hubungan hukum yang terjadi tidak jarang ditemukan perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa

¹⁷ Hilman Hadikusuma. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung. Citra Aditya Bakti. hlm 131

¹⁸ Ibid. hlm 127

tersebut dipelukan pengadilan sebagai instansi yang berwenang dan tidak memihak. Penyelesaian sengketa mengenai gadai tanah pertanian dapat diselesaikan melalui 2 metode yaitu Litigasi dan Non-Litigasi¹⁹. Litigasi adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan sedangkan non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai, pada peraturan tersebut dijelaskan bagaimana tatacara penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian. Ayat (2) Pasal 4 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 menyatakan bahwa apabila terdapat perbedaan yang besar antara nilai rupiah pada waktu diadakannya gadai dan pada waktu penebusan, maka uang gadai yang dimaksudkan dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dinilai kembali dengan dasar harga emas atau beras pada waktu penebusan gadai, dengan ketentuan bahwa resiko daripada perubahan nilai rupiah tersebut ditanggung kedua belah pihak. Contoh dari pelaksanaan peraturan tersebut adalah sebagai berikut:

Pada tahun 2015 si penggadai menerima uang sebesar Rp.1.000.000,- dan harga beras pada waktu itu Rp.5.000,- tiap kg. Sedangkan pada tahun 2018 harga beras sebesar Rp.10.000,- tiap kg, maka besar uang gadai yang harus ditebus adalah sebesar: $\frac{Rp.5000,00}{Rp.10.000,00} \times Rp. 1.000.000,00 = Rp. 500.000,00$, didapatkan selisih harga beras pada tahun 2015 sampai tahun 2018 adalah sebesar Rp.500.000,-, kemudian karena selisih harga ditanggung bersama oleh kedua pihak maka masing-masing pihak menanggung sebesar Rp.250.000,-, sehingga jumlah uang tebusan yang harus dibayarkan adalah $\frac{(7+\frac{1}{2})^{-3}}{7} \times (Rp. 1.000.000,00 + Rp. 250.000,00) = Rp. 803.500,00$.

Jadi dalam pelaksanaan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 yang mengatur tatacara penebusan tanah yang digadaikan masih diperlukan pedoman dalam penyelesaiannya yaitu Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai

Dalam proses penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian secara non-litigasi dilakukan dengan melalui Kepala Desa mengingat salah satu kewajiban Kepala Desa yaitu sebagai hakim perdaimeian desa. Pentingnya keterlibatan Kepala Desa atau perangkat desa dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian yaitu apabila dikemudian hari terjadi sengketa antara pemberi gadai tanah pertanian dan penerima gadai sehingga sengketa dapat terselesaikan dengan cara musyawarah dan kekeluargaan. Masyarakat Desa Gumukmas dalam melaksanakan transaksi gadai tanah pertanian melibatkan perangkat desa dalam perjanjiannya sehingga diharapkan untuk meminimalisir terjadinya konflik antara kedua pihak, meskipun berdasarkan penelitian melalui wawancara yang peneliti lakukan tidak pernah terjadi sengketa akibat dari pelaksanaan gadai tanah pertanian yang terjadi di Desa Gumukmas.

¹⁹ Febry Syarif Hidayatullah. *Kajian Yuridis Gadai Tanah Pertanian Menurut UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)*. Laporan Hasil Penelitian. Jember. Fakultas Hukum. Universitas Jember. 2013. hlm 5

V. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dijelaskan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut. Pertama Pelaksanaan gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gumukmas disertai dengan perjanjian tertulis yang disaksikan oleh pihak dari desa, serta ada dua jenis perjanjian gadai tanah pertanian yang berlaku di Desa Gumukmas yaitu perjanjian gadai tanah pertanian tanpa ada batas waktu penebusan uang gadai dan perjanjian dengan batasan waktu penebusan uang gadai. Ditemukan beberapa unsur pemerasan dalam perjanjian gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gumukmas yaitu jangka waktu yang tidak terbatas dan keharusan untuk menjual tanah yang digadikan dalam perjanjian jual kembali. Pelaksanaan gadai tanah pertanian masyarakat Desa Gumukmas lebih mengutamakan kepada keluarga atau kerabat. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tidak berlaku dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Gumukmas. Kedua Gadai tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gumukmas merupakan gadai tanah menurut kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Tanah yang digadaikan akan berpindah hak pengelolaannya kepada penerima gadai selama tanah tersebut belum ditebus oleh pemilik tanah atau pemberi gadai, hal tersebut berakibat tanah yang dijadikan jaminan tetap dikuasai oleh penerima gadai selama pemilik tanah atau pemberi gadai belum menebusnya walaupun pelaksanaan gadai telah berlangsung selama lebih dari 7 tahun dan tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya kepada penerima gadai atau pihak ketiga apabila pemberi gadai tidak dapat menebusnya sehingga tanah tersebut diperjual belikan untuk melunasi uang gadai.

Saran yang dapat disampaikan adalah pertama, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian harus disosialisasikan lebih luas kepada masyarakat Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. Hal tersebut dikarenakan masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui tentang adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang gadai yang terdapat dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tanah pertanian sehingga masyarakat dapat melaksanakan gadai tanah pertanian sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut dapat dilakukan Oleh Badan Pertanahan Nasional bekerja sama dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Jember dan masyarakat Desa Gumukmas Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. Kedua, Pemerintah melalui Dewan Perwakilan Rakyat sebagai badan legislatif yang berwenang untuk melakukan peninjauan kembali Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian belum

berhasil, mengingat salah satu fungsi undang-undang adalah sebagai rekayasa sosial masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan UUPA. Isi dan Pelaksaaannya. Jilid I.* Jakarta. Djambatan.
- Hanif Nurcholis. 2011. *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa.* Jakarta. Erlangga
- HM Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia.* Jakarta. Sinar Grafika.
- Hilman Hadikusuma. 1994. *Hukum Perjanjian Adat.* Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Hustiati. 1990. *Agrarian Reform Di Philipina dan Perbandingannya Dengan Landreform di Indonesia.* Bandung. Mandar Maju.
- Muhammad Ilham Arisaputra. 2015. *Reforma Agraria di Indonesia.* Jakarta. Sinar Grafika
- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria.* Yogyakarta. Graha Ilmu
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta. Universitas Indonesia (UI-Press).
- Supriadi. 2015. *Hukum Agraria.* Jakarta. Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif.* Jakarta. Kencana Prenadamedia Group.
- 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 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah
- Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria Nomor 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai

- Keputusan Menteri Agraria Nomor SK 10/Ka/1063 tentang Penegasan Berlakunya
Pasal 7 Undang-Undang No 56/1960 Bagi Gadai Tanaman Keras
- Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan
Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- Febry Syarif Hidayatullah. *Kajian Yuridis Gadai Tanah Pertanian Menurut UU No.5 Tahun
1960 Tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)*. Laporan Hasil
Penelitian. Jember. Fakultas Hukum. Universitas Jember. 2013
- Mahyuniati Fitria. Implementasi Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960
Mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian Di Kabupaten Lombok Barat.
Jurnal IUS.Vol 1. 2013
- Achmad Ali. Pengertian Akibat Hukum [https://www.suduthukum.com/2017/01/
_pengertian-akibat-hukumhtml](https://www.suduthukum.com/2017/01/pengertian-akibat-hukumhtml)
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, *Kecamatan Gumukmas Dalam Angka* 2015
<https://jemberkab.bps.go.id>