

Analisis Yuridis Hapusnya Hutang Gadai Tanah Berdasarkan PERPPU Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Gadai Tanah Pertanian (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 255 K/Pdt/2018)

**¹Muhammad Umar, ²Sutiarnoto, ³Jelly Leviza
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

[¹mhd.umar10@gmail.com](mailto:mhd.umar10@gmail.com), [²sutiarnoto@usu.ac.id](mailto:sutiarnoto@usu.ac.id), [³jelly@usu.ac.id](mailto:jelly@usu.ac.id)

Abstrak

Gadai tanah ini telah diatur oleh Perpu Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian namun masih ditemukan pelaksanaan gadai tanah yang menyimpang dari Aturan Perppu tersebut. Hal ini ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2018. Rumusan permasalahan penelitian adalah bagaimana tinjauan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang gadai yang tidak didaftar akta hak tanggungan dalam kaitannya dengan Perpu Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, bagaimana perlindungan hukum terhadap penggadai apabila pemegang gadai tidak melaksanakan ketentuan Perpu Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, bagaimana analisis hukum terhadap sengketa gadai dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2018. Hasilnya disimpulkan bahwa tinjauan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang gadai yang tidak daftar Akta Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan Perppu Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah kreditur/pemegang gadai tidak dapat menikmati keistimewaan dari ketentuan yang diberikan UUHT Nomor 1996 yaitu *Droit de Preverence*, kemudahan dalam eksekusi objek jaminan dan kreditur/pemegang gadai tidak mendapatkan kepastian hukum atas prestasi debitur/penggadai. Perlindungan hukum terhadap penggadai apabila pemegang gadai yang tidak melaksanakan Perppu Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah dihapuskannya kewajiban untuk pembayaran pelunasan utang jika telah mencapai waktu 7 tahun. Pertimbangan majelis hakim telah tepat mewajibkan Pemegang Gadai mengembalikan tanah tersebut kepada Tergugat (Penggadai) dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran tebusan sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Perppu Nomor 56 tahun 1960. Disarankan sebaiknya tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang diikat dengan UUHT, sebaiknya BPN (Badan Pertanahan Nasional) meninjau ulang efektivitas Perpu Nomor 56 tahun 1960, sebaiknya Putusan Mahkamah Agung Nomor 255K/PDT/2018 dapat menjadi yurisprudensi bagi perkara perkara lain yang serupa.

Kata kunci : Gadai tanah pertanian, hak atas tanah

Abstract

*This land pawn has been regulated by Perpu Number 56 of 1960 concerning Determination of Agricultural Land Areas, but there are still implementations of land pawning that deviate from the Perppu Rules. This is found in the Supreme Court Decision Number 255 K/Pdt/2018. The formulation of the research problem is how to review land rights as an object of collateral for pawning debt that is not registered with a mortgage deed in relation to Perpu Number 56 of 1960 concerning Determination of Agricultural Land Areas, how is legal protection against pawners if the pawn holder does not implement the provisions of Perpu Number 56 of 1960 regarding Determination of Agricultural Land Area, how is the legal analysis of pawn disputes in the Supreme Court's decision Number 255 K/Pdt/2018. The results concluded that the review of land rights as objects of collateral for mortgage loans that are not listed in the Mortgage Deed in relation to Perppu Number 56 of 1960 concerning Determination of Agricultural Land Areas is that creditors / pawn holders cannot enjoy the privileges of the provisions provided by UUHT Number 1996, namely *Droit de Preverence*, ease of execution of the object of collateral and creditors/ pawnbrokers do not get legal certainty over the achievements of the debtor/ pawnbroker. Legal protection for pawnbrokers if the pawnbroker does not implement Perppu Number 56 of 1960 concerning Determination of Agricultural Land Area is the abolition of the obligation to pay off debt if it has reached 7 years. The consideration of the panel of judges has rightly required the Pawn Holder to return the land to the Defendant (Pegadai) with no right to demand a ransom payment in accordance with the provisions of Article 7 paragraph (1) Perppu Number 56 of 1960. It is recommended that land used as collateral for debt be tied with UUHT, BPN (National Land Agency) should review the effectiveness of Perpu Number 56 of 1960, preferably Supreme Court Decision Number 255K/PDT/2018 can serve as jurisprudence for other similar cases.*

Keywords: Pawn agricultural land, land rights

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Dalam hukum Belanda ada sebuah analogi yang menyamakan perjanjian dengan undang-undang. Adagium ini bersumber pada asas *pacta sunt servanda* (janji adalah utang, utang harus dibayar).¹ Namun didalam Pasal 7 ayat 1 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPPU) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian disebutkan barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

Perubahan atau penghentian suatu perjanjian dapat dilakukan atas dasar keadilan (*Rebus Sic Stantibus*). Dalam bagian penjelasan Perppu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dijabarkan mengenai ketidakadilan yang bagaimana yang melatar belakangi terbitnya PERPPU ini.

“Bahwa ada orang-orang yang mempunyai tanah yang berlebihan, sedang yang sebagian terbesar lainnya tidak mempunyai atau tidak cukup tanahnya adalah terang bertentangan dengan azas sosialisme Indonesia, yang menghendaki pembagian yang merata atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah itu, agar ada pembagian yang adil dan merata pula dari hasil tanah-tanah tersebut. Dikuasainya tanah-tanah yang luas ditangan sebagian kecil para petani itu membuka pula kemungkinan dilakukannya praktek-praktek pemerasan dalam segala

bentuk (gadai, bagi-hasil dan lain-lainnya), hal mana bertentangan pula dengan prinsip sosialisme Indonesia.”

Berdasarkan bagaian penjelasan PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tersebut, ternyata praktik gadai tanah yang terjadi di masyarakat mengandung unsur unsur pemerasan sehingga diterbitkanlah undang-undang ini untuk membatasi praktik yang demikian. Meskipun PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian ini telah diundangkan oleh pemerintah namun dalam praktiknya masih terjadi pemegang gadai yang menguasai tanah gadai milik penggadai lebih dari masa gadai 7 tahun sebagaimana yang ditentukan. Bahkan terhadap hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang, telah terbit Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) sebagai satu satunya lembaga jaminan atas tanah. Namun praktik gadai tanah masih terus terjadi di masyarakat.

Pengaturan hukum tentang praktik gadai tanah yang terjadi di masyarakat tunduk kepada aturan hukum adat. Dalam hukum adat 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.² Sedangkan gadai didalam

¹ Dominicus Rato, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Memahami Hukum Sejak Dini*, Prenada Media, Jakarta, h. 146

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Pranada Media, Jakarta, 2007, h.131

PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian didefenisikan sebagai suatu hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang uang kepadanya selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai) selama itu pula hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang dengan demikian merupakan bunga dari utang uang tersebut.³

Hukum adat merupakan cerminan jiwa masyarakat Indonesia.⁴ Hukum adat pada hakikatnya merupakan hukum kebiasaan artinya kebiasaan kebiasaan yang mempunyai akibat hukum. Kebiasaan yang merupakan hukum adat adalah perbuatan yang di ulang –ulang dalam bentuk yang sama.⁵

Lembaga gadai dalam hukum adat ini cenderung dipilih masyarakat karena terdapat kemudahan di dalam prosedurnya dibandingkan dengan lembaga jaminan lainnya yang sudah ada dengan penggunaan prosedur yang rumit. Akan tetapi hal ini tidak juga lepas dari beberapa kelemahan, hal ini dikarenakan hukum yang mengatur permasalahan gadai tanah ini tidak bersifat baku dan tertulis. Dalam prakteknya gadai yang dilangsungkan hanyalah berdasarkan pada kebiasaan-kebiasaan yang terjadi di masyarakat. Sehingga sebagai akibatnya dapat timbul berbagai permasalahan dalam pelaksanaan dalam gadai tanah ini.

Salah satunya adalah masalah dalam jaminan kepastian hukum suatu perjanjian gadai tanah yang menggunakan bukti tertulis tetapi jangka waktu dalam perjanjian telah melanggar Pasal 7 Prp No 56/1960, karena tanah yang dikuasai penerima gadai telah lewat dari 7 tahun dan tanah tersebut tidak dikembalikan kepada yang pemilik tanah.⁶ Permasalahan mengenai gadai tanah tersebut ditemukan dalam sengketa gadai yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 93/Pdt.G/2015/PN/Lbp *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan 97/Pdt/2016/PT.MDN *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2018.

Para pihak dalam perkara ini adalah Ah Wang sebagai pemilik tanah (Penggadai/Tergugat) melawan Tan Kun Bun (Pemegang Gadai/Penggugat). Pada tanggal 1 Januari 2006, Penggadai melakukan perjanjian gadai tanah dengan Pemegang Gadai. Di dalam surat perjanjian gadai tersebut, Penggadai menggadaikan tanah miliknya seluas ± 2000m²(dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun XV Desa Percut Sei Tuan, Kabupaten Deliserdang kepada Pemegang Gadai. Harga gadai yang telah di terima Penggadai adalah sebesar Rp 60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah).

Dalam kesepakatan gadai tersebut, Para pihak sepakat bahwa Penggadai akan melunasi pinjaman selambat-lambatnya 2 (dua) tahun yaitu sampai tanggal 01 Januari 2008. Selama perjanjian gadai berlangsung, surat bukti kepemilikan tanah Penggadai

³ Dalam Pasal 9a UU No. 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

⁴ Surojo Wigjodipuro, Surojo W., *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1978, h 7.

⁵ Tolib Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia*, Alfabeta, Bandung, h. 8

⁶Proklamasi Singarimbun, *Efektifitas Putusan Mahkamah Agung Nomor 626/K/Pdt/2010 Terhadap Masalah Gadai Tanah Pertanian, Studi di Kabupaten Tanah Karo*, Magister Kenotariatan USU, 2015.

dipegang oleh Pemegang Gadai. Selain itu Penggadai juga menggarap tanah objek gadai meskipun Penggadai masih bertempat tinggal di objek gadai tersebut.

Hingga tempo yang ditentukan, Penggadai tidak mampu menebus tanah gadai sesuai waktu yang diperjanjikan. Sehingga perjanjian gadai tanah terus berlangsung hingga lebih dari tujuh tahun. Meskipun ketentuan Pasal 7 ayat 1 PERPPU Nomor 56 Prp Tahun 1960 menyatakan hak gadai yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan, namun Pemegang Gadai terus menguasai dan memungut hasil daripada objek gadai.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana tinjauan hak atas tanah sebagai objek jaminan utang gadai yang tidak didaftar akta hak tanggungan dalam kaitannya dengan PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penggadai apabila pemegang gadai tidak melaksanakan ketentuan

PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian?

3. Bagaimana analisis hukum atas sengketa gadai dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2018?

C. Metode Penelitian

Setiap penelitian pada hakekatnya mempunyai metode penelitian masing-masing dan metode penelitian tersebut ditetapkan berdasarkan tujuan penelitian.⁷ Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang teratur (sistematis) dalam melakukan sebuah penelitian.⁸ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Jenis dan Sifat penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁹ Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban).¹⁰ Penelitian ini mempergunakan metode yuridis normatif untuk meneliti norma-norma hukum tentang

⁷ Jujun Suria Sumantri, *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, h. 328.

⁸ Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 57.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 11, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, h. 13 – 14.

¹⁰ Hardijan Rusli, "Metode Penelitian Hukum Normatif : Bagaimana?", *Law Review* Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. V, No. 3, 2006, h. 50.

gadai yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

*Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah bersifat deskriptif analitis. Deskriptif maksudnya untuk mengetahui gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai peraturan yang dipergunakan yang berkaitan dengan masalah yang dikaji. Analitis adalah mengungkapkan karakteristik objek dengan cara mengurai dan menafsirkan fakta – fakta tentang pokok persoalan yang diteliti.*¹¹ Deskriptif analitis yaitu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain.¹²

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif ini diambil dari data sekunder yang dibagi menjadi beberapa bahan hukum yaitu:

- 1) Bahan hukum primer merupakan peraturan perundang – undangan yang terkait dengan permasalahan, yaitu :
 - a. Undang – Undang Dasar 1945.
 - b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
 - c. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
 - d. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
 - e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 255/K/Pdt/2018.

- f. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 97/Pdt/2016/PT.MDN.
 - g. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 93/Pdt.G/2016/PN.Lbp.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum berupa buku-buku, jurnal-jurnal, makalah-makalah, hasil penelitian, majalah serta bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan.
 - 3) Bahan hukum tersier adalah bahan – bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder,¹³ seperti kamus hukum, KBBI, ensiklopedia, dll.

3. Teknik dan alat pengumpulan data

a. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kepustakaan (*Library Research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang – undangan, literatur – literatur, tulisan – tulisan para pakar hukum, bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.¹⁴

b. Alat pengumpulan data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian. Data ini diperoleh dengan mempelajari buku-buku, hasil

¹¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 105.

¹² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 38.

¹³ *Ibid.*, h. 55.

¹⁴ Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bina Cipta, Bandung, 2004, h. 97.

penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan.

4. Analisis data

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurai data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesa kerja seperti yang disarankan data.¹⁵ Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, yang artinya data diuraikan secara deskriptif, sebagaimana bentuk – bentuk penelitian ilmu sosial, bila dilakukannya sebuah penelitian atas ilmu tersebut. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal – hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal – hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori – teori, dalil – dalil atau prinsip – prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta – fakta yang bersifat khusus.¹⁶

II. Hasil Penelitian

A. Tinjauan Hak Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Utang Gadai Yang Tidak Didaftar Akta Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan PERPPU No. 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Hukum jaminan adalah merupakan keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam aitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹⁷ Obyek kajian

hukum jaminan adalah benda jaminan dari debitur. Unsur-unsur hukum jaminan adalah:

1. Adanya kaidah hukum dalam bidang jaminan yaitu:
 - a. Kaidah hukum jaminan tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundangundangan, traktat dan yurisprudensi.
 - b. Kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.
2. Adanya pemberi dan penerima jaminan, yang dimaksud pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang membutuhkan fasilitas kredit yang lazim disebut debitur. Sedangkan yang dimaksud penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Badan hukum sebagai penerima jaminan adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non bank.
3. Adanya fasilitas kredit, dalam pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam

¹⁵ Lexi J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung 1983, h 103.

¹⁶ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 109.

¹⁷ Salim, HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 6

arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank dapat memberikan kredit kepadanya.

4. Adanya jaminan, pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.¹⁸

Dalam kegiatan pinjam-meminjam uang pada umumnya dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi jaminan. Jaminan ini dapat berupa barang (benda), dapat berupa jaminan perorangan. Dalam jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan, sedangkan jaminan perorangan berupa janji penanggungan hutang.¹⁹ Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta benda dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur yang bersangkutan dari cidera janji. Sedangkan yang dimaksud jaminan perorangan (*Borgtoch/Personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga untuk menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan wanprestasi.

Hak atas tanah sering dijadikan sebagai jaminan dalam peminjaman sejumlah uang yang biasanya uang tersebut digunakan untuk keperluan ekonominya. Dalam hal ini yang dimaksud adalah hak atas tanah yang melekat pada tanah tersebut bukan tanah dalam pengertian umum. Dalam UUPA dijelaskan hak atas tanah yang dikuasai oleh perseorangan maupun badan hukum haruslah memiliki sertipikat hak milik, sertipikat itu merupakan bukti otentik yang menyatakan suatu bukti kepemilikan atas sebidang tanah, sesuai dengan keterangan yang tercantum dalam sertipikat.

Dalam Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan jenis jenis hak milik dalam pasal 16 UUPA adalah:

- a) Hak milik.
- b) Hak guna usaha.
- c) Hak guna bangunan.
- d) Hak pakai
- e) Hak sewa
- f) Hak membuka tanah.
- g) Hak memungut hasil hutan

Dalam angka 5 (lima) Penjelasan Undang Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dijelaskan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak

¹⁸ Ibid, h. 7-8

¹⁹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 2

Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan.

Fungsi suatu pendaftaran hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah adalah untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang secara sah mengikat terhadap para pihak-pihak yang memperjanjikannya, di dalam hal ini yaitu pihak debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan pihak kreditur sebagai penerima hak tanggungan. Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak saja berakibat terhadap para pihak-pihak yang memperjanjikannya, akan tetapi pendaftaran ini dimaksudkan untuk sebagai *publikasi* yang bersifat pengumuman kepada masyarakat luas secara umum. Sehingga dengan demikian pihak ketiga atau pihak lainnya dapat mengetahui adanya pembebanan hak tanggungan tersebut.

Dalam hukum adat tidak dikenal lembaga hak jaminan atas tanah dalam pengertian sebagaimana diuraikan diatas, yaitu bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya tanah yang ditunjuk sebagai agunan akan dilelang oleh kreditur untuk pelunasan piutangnya.²⁰ Dalam hukum adat yang terjadi adalah diperjanjikan bahwa selama utangnya belum lunas dibayar, debitur tidak akan melakukan hukum apapun dengan pihak lain mengenai tanah yang dijadikan jaminan. Selama itu tanah yang digadaikan tetap dikuasai kreditur.

Implikasi hukum hak atas tanah sebagai objek jaminan gadai yang tidak daftar Akta

Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah:

1. Kreditur tidak dapat menikmati keistimewaan dari ketentuan yang diberikan UUHT No. 4 tahun 1996 yaitu:

a. *Droit de Preverence* (Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT)

Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mengambil terlebih dahulu atas pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan dari pada kreditur yang lain.²¹

Berbeda apabila kreditur tersebut hanyalah pemegang jaminan perorangan seperti dalam gadai tanah, maka kreditur hanya sebagai kreditur *konkuren*, artinya di antara kreditur-kreditur tersebut tidak ada yang didahulukan pelunasan piutangnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 BW. Pasal 1132 BW menentukan hasil penjualan benda-benda debitur akan dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kreditur.

b. Mudah dan pasti dalam melakukan eksekusi.(Dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT)

Kreditur/Pemegang Gadai dapat segera melakukan eksekusi melalui pelelangan umum dengan cara mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang apabila debitur wanprestasi. Terdapat title eksekutorial di dalam sertipikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "DEMI

²⁰ Umar Ma'ruf, Op.Cit., h. 60

²¹Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional)*, Djambatan. Jakarta, 1999, .

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sehingga eksekusi obyek Hak Tanggungan tidak lagi memerlukan persetujuan pemberi Hak Tanggungan maupun tidak perlu meminta penetapan pengadilan. Selain itu kreditur/pemegang gadai tetap dapat menjual jaminan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan dengan debitur.

2. Kreditur/Pemegang gadai tidak mendapatkan kepastian hukum atas prestasi Debitur/Penggadai.

Dalam Pasal 7 ayat 1 PERPPU No.56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, hak gadai secara hukum berakhir jika hak gadai itu sudah berlangsung 7 tahun atau lebih.²² Meskipun debitur tidak menunaikan prestasinya (melakukan pelunasan utang) kepada kreditur, setelah daluarsa masa gadai tanah, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Apabila objek jaminan gadai itu didaftarkan Akta Hak Tanggungan, maka objek jaminan tersebut tidak dapat hapus karena telah melewati masa daluarsa gadai melainkan karena:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan

3. Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Peringkat Oleh Ketua Pengadilan Negeri Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.²³

c. Perlindungan Hukum Terhadap Penggadai Apabila Pemegang Gadai Tidak Melaksanakan Ketentuan PERPPU No. 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

CST Kansil menyatakan perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁴ Sedangkan menurut Sajipto Rahardjo perlindungan hukum itu adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²⁵ Philipus M Hadjon dalam C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu hukum dan Tata Hukum Indonesia menyatakan, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.²⁶

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

²² Dalam Pasal 7 Perpu No. 56 tahun 1960

²³ Dalam Pasal 18 UUHT

²⁴ C.S.T Kansil, Op.Cit h. 40

²⁵ Sajipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, h. 121.

²⁶ C.S.T Kansil, Op.Cit. h.40

- a) Perlindungan Hukum Preventif
 Perlindungan yang diberikan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.
- b) Perlindungan Hukum Represif
 Perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda atau ganti kerugian yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²⁷

Prinsip perlindungan hukum bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Pemerintah wajib dan bertanggung jawab menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam Undang-undang, peraturan perundang-undangan lain, dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh Negara Republik Indonesia.²⁸

Dalam Pasal 29 ayat 1 Undang Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dijelaskan bahwa setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya. Lebih lanjut dalam Pasal 36 ayat 1 dan 2 Undang Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dijelaskan bahwa setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang

tidak melanggar hukum. Dan tidak seorngpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.

Dari ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 di atas, maka dapat diketahui bahwa kewajiban memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah ada pada Negara atau pemerintah sebagai organisasi kekuasaan rakyat. Untuk mendapatkan perlindungan hukum dibutuhkan sarana untuk mencapainya. Menurut Philipus M Hadjon sarana perlindungan hukum terbagi dua macam yaitu:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif
 Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah . Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.²⁹
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif
 Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan

²⁷ Eli Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2015, h.20

²⁸ Dalam Pasal 71 Undang Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya. h.20

Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum”.³⁰

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

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

Perlindungan hukum terhadap Penggadai apabila Pemegang Gadai tidak melaksanakan ketentuan PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah dihapuskannya kewajiban untuk pembayaran pelunasan utang jika telah mencapai waktu 7 tahun. Perlindungan hukum terhadap Penggadai diatur didalam Pasal 1 ayat 1 PERPPU No.56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Jika dilihat dari teori hukum, maka dapat dijelaskan bahwa subjek yang dirugikan adalah Penggadai lalu subjek yang merugikan adalah pemegang gadai yang tidak melaksanakan PERPPU No.56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Objeknya adalah tanah sebagai jaminan utang gadai. Terakhir lembaga yang memberikan perlindungan hukum dalam sengketa gadai ini adalah Mahkamah Agung dalam Putusan No. 255 K/Pdt/2018.

Terkait dengan penyelesaian atas sengketa gadai yang dihadapi oleh Penggadai tersebut diatas, aturan perundang undangan memberikan mekanisme terhadap penyelesaiannya. Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai dijelaskan bahwa apabila terjadi sengketa antara pihak pihak yang berkepentingan maka:

- a. Pada tingkat pertama penyelesaiannya supaya diusahakan secara musyawarah

³⁰ *Ibid*

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.

Semula dengan dibentuknya Peradilan Landreform berdasarkan Undang Undang No.21 Tahun 1964. Maka yang berwenang mengadili perkara perkara yang timbul dalam pelaksanaan peraturan peraturan landreform dan gadai tanah adalah Peradilan Landreform. Namun oleh karena hal ini menimbulkan perselisihan mengenai wewenang mengadili antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Landreform Daerah. Mahkamah Agung berpendapat dalam ketetapanannya No. 6/KM/845/MA III/67 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pengadilan Landreform (No. 5/PLP/1967) menetapkan sebagai berikut :

1. Mengenai penerapan pasal 7 UU No. 56 Prp. 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 UU No. 56/Prp/1960, berlaku juga bagi pengembalian tanah gadai pada umumnya, termasuk juga pengembalian tanah gadai yang tidak bersangkutan dengan pelaksanaan peraturan Landreform. Maka Mahkamah Agung dengan ini menegaskan bahwa Pasal 7 dari Undang Undang No 56 PERPPU Tahun 1960, walaupun tercantum dalam peraturan landreform, berlaku pula bagi peradilan umum.

2. Mengenai wewenang untuk mengadili perkara perkara gadai tanah pertanian :

- a. Berhubung dengan timbulnya berbagai penafsiran mengenai maksud dari kata kaat “perkara perkara perdata yang timbul di dalam melaksanakan peraturan peraturan landreform” tercantum dalam pasal pasal dari Undang Undang No 21 tahun 1964 dan kurang tegasnya penjelasan mengenai pasal 7 Undang Undang No.56 Pnpr Tahun 1960 diatas, sehingga mudah menimbulkan kekaburan tentang batas batas wewenang pengadilan landreform mengenai perkara perkara gadai tanah pertanian, maka demi kelancaran perdilan, maka Mahkamah Agung menegaskan, bahwa ketentuan “perkara perkara perdata (in casu gadai tanah tanah pertanian) yang timbul di dalam melaksanakan peraturan peratutan landreform”supaya diartikan esbagai berikut : bahwa hanya perkara –perkara mengenai pengembalian gadai tanah pertanian yang timbul dalam rangka pelaksanaan peraturan peraturan dai

Undang-Undang No.56 Prp 1960 tentang penetapan Luas tanah Pertanian saja yang menjadi wewenang Pengadilan Landreform, sedangkan perkara – perkara gadai tanah lainnya menjadi wewenang pengadilan negeri.

- b. Untuk mengetahui apakah suatu perkara gadai tanah mempunyai sangkut paut dengan pelaksanaan landreform sehingga menjadi wewenang pengadilan landreform, maka wajib disampaikan oleh yang berkepentingan suatu keterangan tentang hal itu dari Panitia Landreform tingkat II yang bersangkutan, apabila keterangan tersebut 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.
- c. Apabila ternyata, bahwa perkara gadai tanah tersebut tidak mempunyai sangkut paut dengan pelaksanaan *landreform* (penetapan luas tanah pertanian), maka pengadilan negri lah yang berwenang memeriksa/mengadilinya.

Dengan berlakunya Undang Undang No.7 tahun 1970 mulai tanggal 31 Juli 1970 yang menghapuskan Pengadilan Landreform, perkara perkara gadai tanah pertanian semuanya diperiksa dan diputus oleh pengadilan – pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

Berdasarkan uraian diatas perlindungan hukum terhadap Pengggadai apabila

Pemegang gadai tidak melaksanakan ketentuan PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian telah diberikan oleh peraturan perundang undangan dan penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan 2 metode yaitu Non-Litigasi dan Litigasi.

1. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dilakukan untuk menyelesaikan sengketa dengan cara musyawarah mufakat dan hasil penyelesaian konflik atau sengketa secara kekeluargaan. Dalam gadai tanah meskipun didalam perjanjian tidak menyebutkan lembaga mana yang akan menyelesaikan sengketa, tetapi dalam pelaksanaan biasanya di selesaikan oleh kedua belah pihak tanpa harus membawa kepada kepala desa/kampung. Namun apabila kedua belah pihak tersebut tidak 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.
2. Litigasi adalah bentuk penanganan sengketa atau kasus melalui jalur / proses peradilan baik perkara perdata maupun pidana.
 - a. Penggadai yang dirugikan oleh perbuatan Pemegang gadai yang tidak melaksanakan ketentuan PERPPU No. 56 tahun 1960 dapat menuntut pembatalan perjanjian gadai tanah tersebut dan memohon pengembalian tanah gadai dari Pemegang gadai kepada Pengadilan Negeri. Dalam Pasal 1266 KUHPerdata dijelaskan bahwa

penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.³¹

b. Penggadai yang dirugikan juga dapat menempuh jalur pidana berdasarkan ketentuan Pasal 10 PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Dijelaskan bahwa terdapat sanksi pidana terhadap Pemegang gadai yang tidak melaksanakan kewajibannya mengembalikan tanah gadai kepada pemilik tanah (Pengadai). Selengkapnya Pasal 10 Perppu tersebut menyatakan:

- 1) Dipidana dengan hukuman kurungan selama-lama 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-;
 - a. barangsiapa melanggar larangan yang tercantum dalam pasal 4;
 - b. barangsiapa tidak melaksanakan kewajiban tersebut pada pasal 3, 6 dan 7 (1)

- c. barangsiapa melanggar larangan yang tercantum dalam pasal 9 ayat (1) atau tidak melaksanakan kewajiban tersebut pada pasal itu ayat (2).
- 2) Tindak pidana tersebut pada ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.
 - 3) Jika terjadi tindak pidana sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) huruf a pasal ini maka pemindahan hak itu batal karena hukum, sedang tanah yang bersangkutan jatuh pada Negara, tanpa hak untuk menuntut ganti-kerugian berupa apapun.
 - 4) Jika terjadi tindak pidana sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b pasal ini, maka kecuali didalam hal termaksud dalam pasal 7 ayat (1) tanah yang selebihnya dari luas maksimum jatuh pada Negara yaitu jika tanah tersebut semuanya milik terhukum dan/atau anggota-anggota keluarganya, dengan ketentuan bahwa ia diberi kesempatan untuk mengemukakan keinginannya mengenai bagian tanah yang mana yang akan dikenakan ketentuan ayat ini. Mengenai tanah yang jatuh pada Negara itu tidak berhak atas ganti-kerugian berupa apapun.

³¹P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, h.347.

C. Analisis Hukum Atas Sengketa Gadai Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2018

Semua putusan pengadilan harus memuat alasan alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Betapa pentingnya alasan alasan sebagai dasar putusan dapat kita lihat dari beberapa putusan MA yang menetapkan, bahwa putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) merupakan alasan untuk kasasi atau harus dibatalkan.³²

1. Analisis Hukum Terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 93/Pdt.G/2015/PN LBP

Bahwa Majelis Hakim berpendapat hubungan hukum antara pemilik tanah/Penggadai dengan Pemegang Gadai merupakan jual beli bersyarat sebagaimana yang tertuang didalam pertimbangannya pada halaman 34 dan 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2015/PN LBP. Pendapat ini timbul dari penalaran hukum Majelis Hakim dengan alasan alasan yaitu:

- a. Pihak I (Pertama) akan mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada pihak II (Kedua) selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak dari tanggal 01 Januari 2006 s/d 01 Januari 2008.
- b. Apabila pinjaman tersebut tidak dapat dilunasi seperti yang telah disepakati bersama, maka gugurlah hak pihak I (Pertama) atas tanah tersebut dan akan menjadi hak milik pihak II (Kedua) tanpa ada dakwa dakwi di kemudian hari. Dan pihak I (Pertama) akan bersedia menandatangani surat-surat tanah

tersebut untuk dipindahkan kepada pihak II (Kedua).

- c. Bahwa surat tanah pihak I telah dipegang oleh pihak II sesuai dengan surat yang tertera pada poin 1 (satu) diatas, bukanlah gadai sebagaimana sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 Undang Undang Nomor 56 tahun 1960 melainkan dalam hal ini substansinya adalah bersifat jual beli bersyarat.

Bahwa terhadap putusan Majelis hakim yang menetapkan hubungan hukum antara Tergugat (Penggadai) dengan Penggugat (Pemegang Gadai) sebagai jual beli bersyarat, terdapat beberapa hal yang dapat dianalisis, yaitu:

1. Bahwa berdasarkan fakta fakta yang terungkap didalam persidangan, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan kesesuaian keterangan saksi saksi baik dari Penggugat (Pemegang Gadai) maupun dari Tergugat (pemilik tanah/Penggadai) yang tidak ada satupun saksi menyatakan bahwa antara Penggugat (Pemegang Gadai) dengan Tergugat (pemilik tanah/Penggadai) memiliki hubungan hukum jual beli ataupun jual beli bersyarat. Bahwa menurut keterangan semua saksi Penggugat (Pemegang Gadai) yang diambil keterangannya yaitu saksi atas nama Buyung, Suwarno, Ali, dan Tjeng guan mereka menyatakan adanya peristiwa pinjam meminjam uang antara Penggugat (Pemegang Gadai) dengan Tergugat (Penggadai). Selain itu, saksi-saksi dari Tergugat yaitu faisal dan yusuf juga menyatakan hal yang sama yaitu

³² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993 h.15

peristiwa pinjam meminjam antara Penggugat (Pemegang Gadai) dengan Tergugat (Penggadai).³³

2. Bahwa Majelis Hakim sendiri didalam pertimbangannya dihalaman 24 poin a & b menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didahului/didasarkan dengan perjanjian pinjam meminjam yang kemudian oleh Majelis dinyatakan sebagai hubungan jual beli bersyarat.

Bahwa oleh karena Majelis mendasarkan hubungan tersebut dari perjanjian pinjam meminjam antara Pemegang Gadai (in casu Penggugat) dengan pemilik tanah/Penggadai (in casu Tergugat) maka Majelis mengakui sah perjanjian pinjam meminjam tersebut padahal terdapat klausul beralihnya hak atas tanah pemilik tanah/peggadai (In casu Tergugat) yang dijadikan jaminan kepada Pemegang Gadai (in casu Penggugat) yang dilarang oleh aturan perundang-undangan.

Bahwa fungsi dari jaminan yaitu sebagai sarana perlindungan dan kepastian akan pelunasan utang oleh debitor, bukan sebagai pemindahan hak milik atas objek jaminan. Dalam **Pasal 1178 KUH Perdata** dijelaskan ketika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya atau bunga yang terutang tidak dibayar, **maka pemegang hak hipotek akan mempunyai hak mutlak untuk menjual aset jaminan** tersebut di muka umum (pelelangan umum) **agar dari hasilnya dilunasi**, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Dalam

Pasal 12 UU Hak Tanggungan dijelaskan janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum. Larangan ini tidak secara serta merta melarang kreditor untuk memiliki objek jaminan apabila debitor wanprestasi, kreditor tidak dilarang untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan asalkan sesuai dengan ketentuan mengenai eksekusi yang terdapat dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan.

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah jual beli bersyarat kontradiktif dengan keterangan saksi saksi.

Bahwa objek jual beli harus jelas ukuran dan batas batasnya, Majelis Hakim tidak menjelaskan apakah yang jual beli bersyarat tersebut adalah keseluruhan tanah Penggadai (in casu Tergugat) atau hanya sebahagian, karena berdasarkan keterangan saksi saksi yang saling berkesesuaian, Penggadai (in casu Tergugat) masih bertempat tinggal dilokasi jual beli. Saksi saksi tersebut adalah:

1. Saksi Tjeng Guan menyatakan yang menguasai tanah perkara tersebut adalah kedua belah pihak yakni penggugat dan tergugat.
2. Saksi Hendrik menyatakan yang menguasai tanah perkara adalah kedua belah pihak

³³ Dalam Keterangan saksi dalam perkara No.83/Pdt.G/2015/Lbp

3. Saksi Yusuf menyatakan yang menguasai tanah perkara adalah kedua belah pihak.³⁴

Saksi faisal selaku kepala desa menyatakan bahwa tergugat/Penggadai memiliki rumah di atas tanah perkara³⁵.

2. Analisis Hukum Terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tinggi Medan Nomor 97/Pdt/2016/PT-MDN

Majelis hakim pada Pengadilan Tinggi Medan hubungan hukum yang terjadi antara pemilik tanah (Penggadai) dengan Pemegang Gadai merupakan hukum jual gadai. Dalam Pertimbangannya Majelis menyatakan pada halaman 45 Putusan Nomor 97/Pdt/2016/PT-MDN terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang di perjanjikan oleh kedua belah pihak. Yang pertama mengenai pernyataan Gadai dan yang kedua mengenai perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah Tergugat (Penggadai). Oleh karena objek perjanjian gadai (tanah perkara) berada dalam kekuasaan atau beralih kepada Penggugat (Pemegang Gadai) maka menurut hukum yang diperjanjikan oleh para pihak adalah dalam hukum adat disebut Jual beli gadai

Bahwa terhadap putusan Majelis hakim yang menetapkan hubungan hukum antara Tergugat (Penggadai) dengan Penggugat (Pemegang Gadai) sebagai jual gadai, terdapat beberapa hal yang dapat dianalisis, yaitu:

1. Dalam Pasal 9a UU No. 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dijelaskan bahwa gadai adalah suatu hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang

mempunyai utang uang kepadanya selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai) selama itu pula hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang dengan demikian merupakan bunga dari utang uang tersebut. Penebusan tanah itu tergantung pada kemauan dan kemampuan yang menggadaikan.

2. Bahwa berdasarkan fakta fakta yang terungkap dipersidangan, pertimbangan majelis hakim tingkat banding telah tepat apabila dikaitkan dengan Rumusan Pasal 9a UU No. 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, unsur unsur gadai tanah yaitu:

- a. Adanya hubungan utang antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain (bukti surat perjanjian gadai tertanggal 1 Januari 2006)

- b. Selama masa gadai, tanah itu berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai)

- b.1. Jawaban tergugat pada halaman 7 putusan Pengadilan Tinggi No.83/Pdt.G/2015/Lbp

“Penggugat telah datang bermohon kepada Tergugat untuk dapat mengusahai sekitar 1800 M2 dari total 2000 M2 dari objek perkara yang diperuntukan atas usaha peternakan bebek”

³⁴Keterangan saksi tjeng guan, faisal, hendrik, yusuf, dalam perkara No.83/Pdt.G/2015/Lbp

³⁵ Keterangan saksi faisal dalam perkara No.83/Pdt.G/2015/Lbp

- b.2. Keterangan saksi tjeng guan, faisal, hendrik, yusuf dalam perkara No.83/Pdt.G/2015/Lbp
 - c. Selama masa gadai, hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang dengan demikian merupakan bunga dari utang uang tersebut.
 - d. Gadai dapat ditebus. Penebusan tanah itu tergantung pada kemauan dan kemampuan yang menggadaikan
3. Bahwa dalam fakta fakta yang terungkap dipersidangan, Penggugat telah menguasai tanah tersebut lebih dari 7 (tujuh) tahun yaitu dari tanggal 1 Januari 2006 sampai dengan sekarang maka Majelis hakim telah tepat mewajibkan Pemegang Gadai mengembalikan tanah tersebut kepada Tergugat (Penggadai) dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran tebusan sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan luas tanah pertanian).

Timbulnya perkara perdata adalah atas inisiatif dari pihak penggugat, bukan inisiatif hakim. Sesuai dengan prinsip ini hakim hanya mempunyai kebebasan menilai sejauh apa yang di kemukakan dan di tuntutan oleh pihak yang berperkara. Hakim tidak boleh mengabdikan lebih dari apa yang dituntut oleh pihak pihak.³⁶ Namun demikian tidaklah berarti bahwa hakim hanya terpaku kepada apa yang di kemukakan oleh pihak pihak melainkan ia harus menilai sampai dimana kebenaran yang di kemukakan pihak pihak itu, sehingga keadilan betul betul dapat tercapai.³⁷

Penerapan asas kesamaan dalam berperkara perdata dilakukan dengan cara semua jawaban para pihak ini selalu dipertimbangkan oleh hakim dalam putusannya. Pertimbangan atas peristiwa yang sekiranya disengketakan oleh kedua belah pihak dimuat dalam pertimbangan peristiwa dalam putusan. Pertimbangan semua peristiwa yang diajukan oleh para pihak, dilakukan hakim sebelum memeriksa alat-alat bukti.³⁸ Hakim telah menjalankan asas bahwa kedua belah pihak harus didengar atau asas "*audi et alteram partem*". Hal itu berarti juga bahwa pengajuan alat bukti telah dilakukan di muka sidang yang dihadiri kedua belah pihak. Sehingga putusan hakim telah mencerminkan rasa keadilan.

3. Analisis Hukum Terhadap Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2018

Majelis hakim pada Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara pemilik tanah (Penggadai) dengan Pemegang Gadai merupakan jual gadai (gadai tanah) dengan pertimbangan yang sama (*similar*) dengan pertimbangan majelis pada Pengadilan Tinggi. Perbuatan Pemegang gadai yang menguasai tanah Penggadai lebih dari 7 tahun bertentangan dengan aturan undang undang. Yaitu bertentangan PERPPU No. 56 tahun 1960 yang menyatakan apabila telah lewat jangka waktu 7 tahun maka tanah yang digadaikan tersebut harus dikembalikan kepada Penggadai. Mahkamah Agung sebagai *judex juris* telah konsisten menerapkan hukum terhadap permasalahan gadai tanah.

³⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h. 22
³⁷ *Ibid*

³⁸ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata*, Jurnal Mimbar hukum Volume 21, Nomor 2, Juni 2009, h. 367

4. Eksekusi Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 255 K/Pdt/2018

Menurut M. Yahya Harahap, eksekusi menurut hukum perdata adalah menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Namun tidak semua putusan pengadilan dapat dilaksanakan dieksekusi sebab pada prinsipnya hanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap saja yang dapat dilaksanakan (*in kracht vangevijsde*). Selanjutnya tidak semua putusan hakim dapat dilaksanakan hanya putusan *condemnatoir* saja yang dapat dilaksanakan.³⁹

Hal yang sama juga dipaparkan oleh Lilik Mulyadi, bahwa pada dasarnya putusan hakim hanya bersifat *condemnatoir* dengan amar berisi penghukuman saja yang dapat dieksekusi. Seperti penghukuman berisi penyerahan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang atau melakukan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain. Sedangkan terhadap putusan hakim dengan sifat amar, *declaratoir* dan *konstitutif* tidak memerlukan eksekusi oleh karena pada putusan tersebut mengandung sifat dan keadaan dinyatakan sah serta keadaan baru telah mulai berlaku/tercipta sejak putusan itu diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum.⁴⁰

Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika pihak yang kalah bersedia menaati dan

memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus ditinggalkan. Oleh karena itu harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi.

Secara umum terdapat 3 macam jenis eksekusi di dalam hukum acara perdata, yaitu eksekusi riil, eksekusi pembayaran sejumlah uang, dan eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Eksekusi riil yaitu penghukuman pihak yang kalah untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu, misalnya penyerahan barang, pengosongan sebidang tanah atau rumah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain-lain.⁴¹ Eksekusi riil dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata, sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang. Dalam Pasal 207 ayat 1 RBg dijelaskan bahwa pelaksanaan putusan terhadap eksekusi riil, didahului dengan pengajuan permohonan secara lisan atau tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan supaya putusan tersebut dapat dilaksanakan. Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan permohonan tersebut memanggil pihak yang dikalahkan untuk diperingatkan (*aanmaning*) untuk memenuhi putusan dalam waktu 8 hari setelah peringatan/teguran tersebut.⁴² Dalam tenggang waktu 8 hari tersebut pihak yang dikalahkan diberikan kesempatan untuk melaksanakan putusan tersebut secara sukarela.

Dalam Pasal 197 ayat 1 HIR/ 208RBg dijelaskan bahwa apabila dalam tenggang

³⁹Yahya M Harahap, *Ruang Lingkup Masalah Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia, 1998, h. 72

⁴⁰ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktik Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 276.

⁴¹ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta, 2004, h.60.

⁴² Dalam Pasal 207 ayat 2 RBg

waktu yang diberikan tersebut pihak yang dikalahkan tidak memenuhi/menjalankan putusan pengadilan secara sukarela, meskipun pihak yang dikalahkan tersebut telah dipanggil secara patut namun tidak juga menghadap tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya menerbitkan surat penetapan (*beschikking*) supaya disita barang-barang bergerak milik pihak yang dikalahkan, dan apabila tidak ada barang bergerak untuk disita, maka barang tetap pun dapat disita sebanyak nilai uang yang tersebut dalam putusan hakim untuk menjalankan eksekusi tersebut (Artinya yang diutamakan untuk disita adalah barang-barang bergerak, dan apabila jumlah barang bergerak tidak memadai maka sita dapat dilakukan terhadap benda tidak bergerak.)

Dalam Pasal 197 HIR/ Pasal 208 RBg eksekusi membayar sejumlah uang dilakukan melalui lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah sampai mencukupi jumlah uang yang harus dibayarkan sesuai dengan isi putusan hakim ditambah dengan biaya pengeluaran untuk pelaksanaan eksekusi. Pelaksanaan jenis eksekusi ini mirip (*similar*) dengan tata cara eksekusi riil, yaitu: peringatan (*aanmaning*), penetapan sita eksekusi (jika sebelumnya belum ada conservatoir beslag), perintah penjualan lelang, penjualan lelang (setelah dilakukan pengumuman sesuai dengan ketentuan yang berlaku) dan terakhir penyerahan uang hasil lelang.

Dalam Pasal 225 HIR/ Pasal 259 RBg dijelaskan bahwa jika seorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukannya di dalam waktu yang ditentukan hakim, maka pihak yang menang

dalam keputusan dapat memohonkan kepada pengadilan negeri dengan perantaraan ketua, baik dengan surat, maupun dengan lisan, supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan uang tunai, jumlah mana harus diberitahukan dengan tentu jika permintaan itu dilakukan dengan lisan, harus dicatat. Eksekusi ini merupakan jalan alternatif yang dapat ditempuh oleh pihak yang menang guna memperoleh pemenuhan putusan yang menghukum pihak yang kalah yang disebut dalam amar putusan dengan jalan meminta kepada ketua PN untuk mengganti hukuman tersebut dengan sejumlah uang. Pelaksanaan eksekusi jenis putusan ini, diawali dengan permohonan agar putusan tersebut dinilai dengan sejumlah uang kemudian tereksekusi dipanggil (*aanmaning*) kemudian ketua pengadilan menetapkan jumlah uang sebagai pengganti putusan yang bersangkutan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 255/K/Pdt/2018 menghukum pihak yang kalah (Pemegang Gadai) untuk mengembalikan surat bukti kepemilikan tanah kepada Peggadai. Maka jenis eksekusi dalam perkara ini adalah jenis eksekusi riil yaitu dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang. Eksekusi terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut apabila dimohonkan oleh Peggadai dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan administratif sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan
- b. Foto Copy KTP Principal.
- c. Surat Kuasa Khusus Bagi Yang Menggunakan Kuasa.
- d. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri.

- e. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi.
- f. Foto Copy Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung.
- g. Foto Copy Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung.
- h. Foto Copy Relas Pemberitahuan Putusan Terakhir.
- i. Foto Copy Akta Perdamaian
- j. Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap (INKRACHT).
- k. Pendapat dari Panmud Perdata, Panitera, Jurusita, dan Ketua PN.
- l. Surat Kuasa Untuk Membayar Atau Panjar Biaya Permohonan Eksekusi
- m. Lain-Lain.⁴³

Catatan:

1. Untuk permohonan tersebut harus disertai softcopy file dimasukan dalam 1 (satu) keping CD
2. Untuk advokat/ Kuasa Hukum yang mendaftarkan Permohonan Eksekusi di Pengadilan Negeri. Surat Kuasa harus disertai Berita Acara sumpah dari Pengadilan Tinggi, Kartu Identitas/ KTP, Kartu Anggota Advokat yang masih berlaku yang didaftarkan di Kepaniteraan Muda Hukum Pengadilan Negeri Klaten.
3. Fotocopy bukti pendukung agar dimaterai dengan meterai Rp. 6000,- dan dilegalisir di Kantor Pos sebagai bukti surat.
4. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung agar dilegalisir di Kepaniteraan Muda Hukum Pengadilan Negeri dengan menunjukan

Salinannya.Selanjutnya dimaterai dengan meterai Rp. 6000,- dan dilegalisir di Kantor Pos sebagai bukti surat.⁴⁴

Dalam Pasal 36 ayat 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Jo Pasal 197 ayat 2 HIR/Pasal 209 ayat 1 RBg dijelaskan bahwa pelaksanaan putusan hakim (eksekusi) di dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan jurusita yang dipimpin oleh ketua pengadilan negeri. Untuk membantu pelaksanaan eksekusi tersebut panitera atau jurusita dibantu oleh 2 (dua) orang saksi.⁴⁵ Dengan syarat warga negara Indonesia, berumur minimal 21 tahun dan dapat dipercaya

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Implikasi hak atas tanah sebagai objek jaminan gadai yang tidak daftar Akta Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah kreditur/pemegang gadai tidak dapat menikmati keistimewaan dari ketentuan yang diberikan UUHT No. 1996 yaitu *Droit de Preverence* (Hak Pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil terlebih dahulu atas pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan dari pada kreditur yang lain), kemudahan dan kepastian dalam eksekusi objek jaminan berdasarkan title eksekutorial di dalam sertipikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sehingga eksekusi obyek Hak

⁴³<https://pn-klaten.go.id/main/index.php/layanan-hukum/standar-operasional-presedur-sop/sop-syarat-permohonan-eksekusi>

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ (dalam Pasal 210 RBg)

Tanggungan tidak lagi memerlukan persetujuan pemberi Hak Tanggungan. Dan kreditur/pemegang gadai tidak mendapatkan kepastian hukum atas prestasi debitur/penggadai. Karena dalam Pasal 7 ayat 1 PERPPU No.56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, hak gadai secara hukum berakhir jika hak gadai itu sudah berlangsung 7 tahun atau lebih. Setelah daluarsa masa gadai tanah, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen.

2. Perlindungan hukum terhadap Penggadai apabila Pemegang Gadai tidak melaksanakan ketentuan PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah dihapuskannya kewajiban untuk pembayaran pelunasan utang jika telah mencapai waktu 7 tahun. Perlindungan hukum terhadap Penggadai diatur didalam Pasal 7 ayat 1 PERPPU No.56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Jika dilihat dari teori hukum, maka dapat dijelaskan bahwa subjek yang dirugikan adalah Penggadai lalu subjek yang merugikan adalah pemegang gadai yang tidak melaksanakan PERPPU No.56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Objeknya adalah tanah sebagai jaminan utang gadai. Terakhir lembaga yang memberikan perlindungan hukum dalam perkara ini adalah Mahkamah Agung dalam Putusan No. 255K/Pdt/2018.
3. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam putusan nomor 255K/Pdt/2018 telah tepat mewajibkan Pemegang Gadai mengembalikan tanah

tersebut kepada Tergugat (Penggadai) dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran tebusan sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) PERPPU Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan luas tanah pertanian.

B. Saran

1. Mengingat Implikasi hukum hak atas tanah sebagai objek jaminan gadai yang tidak daftar Akta Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah kreditur/pemegang gadai tidak dapat menikmati keistimewaan dari ketentuan yang diberikan UUHT No. 1996 tentang Hak Tanggungan dan Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka sebaiknya tanah sebagai jaminan utang diikat dengan UUHT No. 1996 tentang Hak Tanggungan dan Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Mengingat perlindungan hukum terhadap Pengggadai apabila Pemegang gadai tidak melaksanakan ketentuan PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian telah diberikan oleh peraturan perundang undangan, namun ternyata masih ditemukan pihak pihak melaksanakan gadai tanah pertanian melebihi masa gadai selama 7 tahun maka sebaiknya pemerintah dalam hal ini BPN (Badan Pertanahan Nasional) mengkaji ulang efektivitas PERPPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
3. Mengingat putusan hakim dalam perkara Nomor 255K/Pdt/2018 telah mencerminkan rasa keadilan sebaiknya

putusan ini dapat menjadi yurisprudensi bagi perkara perkara lainnya yang serupa

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulhay, Marhaini. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta. Pradnya Paramitha
- Abdurrahman. 1978. *Kedudukan Hukum Adat dalam Rangka Pembangunan Nasional*. Bandung. Alumni.
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Ali, Achmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Jurisprudence) termasuk interpretasi Undang Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal Edisi Pertama*, Jakarta. Kencana.
- Ashidiqie, Jimmly & M. Ali Safa'at. 2012. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta. Konpress.
- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta. Raja Grafindo
- Brata, Sumadi Surya. 1998. *Metodologi Penelitian*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Dt. Saripado, Syamsul Bahri. 1987. *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini II*, Padang.
- Dewi, Eli Wuria. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta. Graha Ilmu.
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Bisnis dan Praktek III*, Jakarta. Citra Aditya
- Haar, Ter. 2001. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan oleh K. Ng.*

- Soebakti Poesponoto. Jakarta. Pradnya Paramita.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya. Bina Ilmu.
- Harahap, Sofyan Syafri. *Tips Menulis Skripsi dan Menghadapi Ujian Komprehensif*. Jakarta. Pusaka Quantum.
- Harahap, Zahirin. 2001. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional)*. Djambatan. Jakarta.
- Hermayulis, 2002. *Aspek Hukum Jaminan*. Jakarta. BPHN.
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- HS, Salim & Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku kedua)*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Kamello, Tan. 2014. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Alumni. Bandung.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta. Balai Pustaka.
- Kelsen, Hans. 2008. *Dasar Dasar hukum Normatif*. Bandung. Nusa Media.
- Lubis, M. Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung. Mandar Maju.
- Mendrofa, Maya Estrina. 1999. *Hukum Waris Adat*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta. Liberty.
- Moleong, Lexi J. 1983. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung. Remaja Rosdakarya.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan 7*. Jakarta. Kencana Pranada Media Group.
- Mas, Marwan. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum, Cetakan ke-1*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- _____ 1992. *Hukum Acara Perdata*, Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi, Lilik. 2002. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktik Peradilan Indonesia*, Jakarta. Djambatan.
- ND, Fajar Mukti dan Achmad Yulianto. 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Nasution, Lyla Mayasari. 2009. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta. Liberty.
- Otto, Jan Michiele dan Sulistyowati Irianto. 012. *Kajian Sosiologi-Legal*. Bali. Pustaka Larasan.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- _____ .2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta. Kompas.
- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta. Laksbang Pressindo.
- _____ . 2021. *Dasar- Dasar Ilmu Hukum:Memahami Hukum Sejak Dini*. Jakarta. Prenada Media.
- Riduan. 2004. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*. Bandung. Bina Cipta.

- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Pranada Media.
- Sardjito, Th, dan D.A Sumantri, 1990, *Gadai Menurut Hukum Adat*, Jakarta. Majalah Hukum dan Pembangunan
- Setiady, Tolib. 2009. *Intisari Hukum Adat Indonesia*. Bandung. Alfabeta
- Simanjuntak, P.N.H. 2007. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta. Djambatan.
- Siregar, Tampil Anshari. 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang Undang Pokok Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 11. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- _____, *Meninjau Hukum Adat Indonesia, Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*, Rajawali, Jakarta.
- Subekti, R. 1989. *Jaminan - Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Sudiyat, Imam. 1981. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta. Liberty
- Sumantri, Jujun Suria. 1995. *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Populer*. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan.
- Sunggono, Bambang. 2001. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Supramono, Gatot. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta. Djambatan.
- Suyuthi, Wildan. 2004. *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta. Tatanusa.
- Yamin, Muhammad. 2004. *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*. Pustaka Bangsa Press. Medan:
- Yahya Harahap, M. 1998. *Ruang Lingkup Masalah Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta. Gramedia.
- Yulia. 2016. *Buku Ajar Hukum Adat*. Lhokseumawe. Unimal Press.
- W. Surojo. 1978. *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*. Bandung. Alumni.
- Wuisman, J.J.J. M. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta. FE UI.

B. Jurnal, Makalah dan Artikel

- Ahinea, Tri Kurniawan. 2016. Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol 4 Edisi 2.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. 2009. Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata, *Jurnal Mimbar hukum*, Volume 21, Nomor 2.
- Hardijan, Rusli. 2006. "Metode Penelitian Hukum Normatif: Bagaimana?" *Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Vol. V, No. 3.
- Januar, Inri. 2016. Kewajiban Dan Tanggung Jawab Memenuhi Prestasi dalam Hukum Jaminan, *Jurnal Hukum to-ra*, Vol. 2 No. 1, April 2016.
- Kasim, Ilham S. 2016. Tinjauan Hukum Jaminan Fidusia Pada Perusahaan Pembiayaan, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. V/No. 4/Apr-Jun/2016.
- Kaban. Maria. 2016. Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Adat Pada Masyarakat Adat Karo, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, *Jurnal Mimbar*

Hukum, volume 28, 454-464.
<https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16691/12154>

- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta. 2003.
- Mihardjo, Rodeo Sudewo Pranoto. Implikasi Nilai Hak Tanggungan Di Dalam Pemberian Hak Tanggungan, *Jurnal Education and Development*, vol. 9, No. 2, PP. 7-11, Apr. 2021.
- Ma'ruf, Umar. 2005, *Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah*, *Jurnal Hukum*, Vol XV No. 1.
- Refliza, 2015, *Gadai Tanah Dalam Masyarakat Minangkabau di Kecamatan Sungayang Setelah Berlakunya Undang Undang No.56/RP/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*. Universitas Sumatera Utara.
- Singarimbun, Proklamasi. 2015, *Efektifitas Putusan Mahkamah Agung Nomor 626/K/Pdt/2010 Terhadap Masalah Gadai Tanah Pertanian, Studi di Kabupaten Tanah Karo*, Magister Kenotariatan USU.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Setiono, Guntur Cahyo. 2018, *Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan*, *Jurnal Transparansi Hukum*, Volume I, Nomor 1.
- Yamin, M. *Gadai tanah dalam perkembangan Hukum adat Studi Mengenai Gadai*

Tanah Di Masyarakat Mandailing Sumatera Utara, (Medan: Disertasi, Universitas Sumatera Utara Fakultas Hukum)

C. Website

- Kamus Besar Bahasa Indonesia online, <https://typoonline.com/kbbi/penggadai> diakses tanggal 6 September 2021 Pukul 10.00 WIB
- Anon, *Perlindungan Hukum menurut Para Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindunganhukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 19 September 2020.
- Mahmul Siregar, *Makalah Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional dan Implikasinya terhadap Kegiatan Investasi di Indonesia*, <http://www.usu.ac.id>, diakses pada tanggal 1 Juni 2020.