

**PELAKSANAAN GADAI TANAH PERTANIAN PADA  
MASYARAKAT PEDESAAN  
(ANALISIS YURIDIS UU NOMOR 56 PNRP 1960)**

Faridy

Email: [faridi123ach@gmail.com](mailto:faridi123ach@gmail.com)

**Abstrak**

*Gadai tanah pertanian sebagai konsepsi lembaga hukum yang didasarkan atas ketentuan hukum adat, dimana dalam pelaksanaannya mengandung unsur eksploitasi/pemerasan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak penggadai tanah. Oleh karena itu perlu pemerintah menetapkan pembatasan pembatasan dalam pelaksanaannya, agar tidak menimbulkan kerugian terutamanya bagi penggadai tanah, maka dalam Pasal 53 UUPA ditempatkan hak gadai sebagai hak yang bersifat sementara dan pelaksanaannya akan ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan, Untuk itu diterbitkan Undang Undang No.56 Pnrp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang didalamnya terdapat ketentuan tentang pembatasan pelaksanaan gadai tanah pertanian.*

**Kata kunci:** *Gadai Tanah, Pertanian, dan UU No. 56 PNRP Tahun 1960.*

## **A. Pendahuluan**

Dalam rangka membentuk masyarakat tani yang sejahtera, perlu adanya masyarakat tani yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, Undang Undang No 5 tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria yang menetapkan dalam Pasal 7 bahwa supaya tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan .

Dimana dalam penjelasan Pasal 7 ini azas yang menegaskan dilarangnya “Groos Grand Bezet” yang dirumuskan dalam pasal 17 UUPA dirumuskan sebagai suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari perubahan dalam struktur penguasaan tanah hampir diseluruh dunia, yang disebut dengan “Land Reform” atau “Agrarische Reforms”. Demikian pula dalam Pasal 10 ayat (1) maupun ayat (2) tanah pertanian dalam arti tanah pertanian dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya, maka perlu diadakan ketentuan tentang batas maximum dan minimum tentang luas tanah yang dapat dimiliki oleh seorang tani, agar supaya mereka memperoleh penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya.

Kondisi yang ada pada masyarakat petani di Indonesia saat ini, dimana petani yang tidak bertanah atau petani yang mereka merupakan buruh tani, sebagian lainnya mengerjakan tanah orang lain sebagai penyewa ataupun penggarap dalam hubungan perjanjian kerja dengan objek tanah dan mereka dibayar dari hasil panen, apakah mereka maro, mertelu ataupun maton.<sup>1</sup> Biasanya orang-orang yang menguasai tanah yang sangat luas tersebut tidak dapat mengerjakan sendiri atau dengan kata lain mereka onggang onggang kaki tapi memperoleh penghasilan yang besar, bahkan tanah yang mereka kuasai tidak diusahakan (dibiarkan terlantar), oleh karena itu yang menguasai tanah begitu luas tidak dapat mengerjakan sendiri, hal ini bertentangan dengan usaha menambah hasil produksi pertanian untuk swasembada bahan pangan.

Sebagian orang mempunyai tanah yang berlebih lebihan sedang yang sebagian besar lainnya tidak mempunyai tanah atau tidak cukup tanahnya, ini bertentangan dengan azas sosialisme Indonesia, yang menginginkan pembagian yang merata atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, agar ada pembagian yang adil dan merata pula dari

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto 1983, Hukum Adat Di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 186.

hasil tanah pertanian.<sup>2</sup> Sehingga terciptalah kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan berkemakmuran secara merata.

Dikuasainya tanah yang sangat luas ditangan sebagian kecil petani, membuka juga kemungkinan untuk dilakukannya praktek pemerasan dalam segala bentuknya (gadai, bagi hasil, maupun transaksi yang lainnya), karena pemilik modal sangat dominan untuk menentukan isi transaksi jika dibandingkan dengan petani gurem yang tidak bertanah, jelas ini sangat bertentangan dengan prinsip tujuan dari didirikannya Negara Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka disamping usaha untuk memberikan tanah yang cukup pada masyarakat tani untuk hidup sejahtera, juga dilakukan usaha lain untuk membuka lahan secara besar-besaran di luar Pulau Jawa dengan melaksanakan program transmigrasi dari daerah yang padat penduduknya ke daerah yang masih kosong, dengan catatan jangan memindahkan kemelaratan dari satu daerah ke daerah lainnya, oleh karena itu perlu infrastruktur dipersiapkan terlebih dahulu, sehingga hasil panen dapat dipasarkan dengan baik.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dalam rangka pembangunan masyarakat yang sesuai dengan azas sosialisme Indonesia, memandang perlu adanya batas maksimum atas tanah pertanian yang dikuasai oleh satu keluarga, baik dengan hak milik maupun hak lainnya termasuk hak gadai. Luas batas maksimum tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) harus ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dalam waktu yang singkat (Pasal 17 ayat 1-2). Tanah pertanian yang merupakan kelebihan maksimum tersebut diambil oleh pihak pemerintah dengan cara memberikan ganti kerugian, yang selanjutnya dibagikan kepada rakyat tani yang membutuhkan menurut ketentuan (Pasal 17 ayat 3)<sup>3</sup>. Dengan demikian maka pemilikan tanah pertanian selanjutnya akan lebih merata. Pelaksanaan pembagian tanah kelebihan ini diutamakan untuk petani penggarap dari tanah yang bersangkutan, karena sudah ada hubungan hukum mulai sejak awal.

---

<sup>2</sup> Eddy Ruchiyat 1990, *Pelaksanaan Landreform Dan Jual Gadai Tanah*, Amrico, Bandung, hlm, 32.

<sup>3</sup> R. Soebekti dan Tjitrosudibjo *Undang-Undang Pokok Agraria pasal 17*, Pradnya Paramita. Jakarta. 1987.

Selain luas maksimum Undang Undang Pokok Agraria juga memandang perlu diadakannya aturan batas luas minimum, dengan tujuan agar setiap keluarga petani memiliki tanah yang cukup untuk memenuhi kebutuhan atau taraf hidup yang layak. Sehubungan dengan berbagai faktor yang belum memungkinkan tercapainya batas minimum itu sekaligus dalam waktu yang singkat, maka ditetapkan pelaksanaannya akan dilakukan secara berangsur angsur, maka akan diselenggarakan pada taraf permulaan, dimana penetapan minimum bertujuan untuk mencegah dilakukannya pemecahan hak atas tanah lebih lanjut, karena hal yang demikian itu akan menjauhkan dari usaha untuk meningkatkan taraf hidup petani sebagaimana yang dimaksud diatas.

Menurut Undang Undang Pokok Agraria dalam Pasal 17 ini mengenai luas maksimum dan minimum ini harus diatur dengan peraturan perundang undangan, oleh karena itu diserahkan pada kebijakan pemerintah, apakah hal ini akan diatur dengan peraturan pemerintah atau pemerintah bersama sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat berdasarkan undang – undang. Mengingat akan pentingnya masalah ini, pemerintah berpendapat, untuk permasalahan ini sebaiknya diatur dengan peraturan yang bersifat undang undang.

Dengan keadaan yang mendesak, maka diaturlah dengan Peraturan Pemerintah sebagai Pengganti Undang Undang, Undang Undang No 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, maka luas maksimum ditetapkan untuk tiap tiap kabupaten dengan memperhatikan keadaan daerahnya masing masing dengan faktor – faktor sebagai berikut :

- a. Tersedianya tanah tanah yang dapat dibagi bagikan.
- b. Kepadatan penduduk.
- c. Jenis jenis dan kesuburan tanahnya (diadakan perbedaan antara sawah dan tanah kering, diperhatikan adakah pengairan yang teratur atau tidak)
- d. Besarnya usaha tani yang sebaik baiknya.
- e. Tingkat kemajuan tehnik pertaniannya.

Dengan berdasarkan pada hal tersebut diatas yang membeda bedakan keadaan di berbagai daerah di wilayah negara Indonesia, maka diadakan perbedaan antara daerah yang sangat padat, cukup padat dan kurang padat, sedangkan untuk perbedaan antara batas untuk tanah sawah dan tanah kering batasnya adalah sama dengan batas tanah sawah dengan

ditambah 20% untuk daerah padat dan 30% untuk daerah yang tidak padat.<sup>4</sup>

Penetapan luas maksimum tanah yang dapat dikuasai oleh seseorang ini didasarkan atas keluarga, dimana luas maksimum tanah yang dikuasai oleh satu keluarga dengan jumlah anggota dalam satu keluarga berjumlah paling banyak 7 orang, jika jumlahnya melebihi dari 7 orang dalam satu keluarga, kelebihannya akan ditambah 10% untuk tiap orang, akan tetapi jumlah tambahan ini tidak boleh melebihi dari 50% jumlah luas maksimum tanah pertanian yang dikuasai seluruhnya, tidak boleh lebih dari 20 ha<sup>5</sup>, baik tanah sawah maupun tanah kering, misalnya untuk satu keluarga di daerah padat ( dengan batas maksimum 15 ha ) sedangkan dalam satu keluarga tersebut terdiri 15 orang anggota, maka batas maksimumnya dihitung, jumlah tambahan  $8 \times 10\% \times 15$  ha, maka jumlah ini tidak boleh lebih 7,5 ha = 22,5 ha, akan tetapi ketentuan sudah menetapkan tidak boleh lebih dari 20 ha, luas maksimum untuk satu keluarga ini 20 ha. Kalau yang dikuasai termasuk golongan tanah kering maka keluarga tersebut tidak dapat tambahan lagi.

Dalam aturan ini juga diatur tentang gadai tanah pertanian, yang dimaksud dengan gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya, Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh "pemegang gadai". Selama itu hasil tanah menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut "penebusan" tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.<sup>6</sup>

Sedangkan Eddy Ruchiyat, Hak Gadai (Gadai Tanah) adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain, untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah 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.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Eddy Ruchiyat. op cit. hlm 64.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Bodi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta. hlm 391.

<sup>7</sup> Eddy Ruchiyat op cit. hlm 66.

## **B. Pelaksanaan Gadai Tanah**

Dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian yang terjadi ditengah tengah masyarakat,banyak berbagai corak dan ragam tatacara pelaksanaanya,hal semacam ini tergantung pada jenis perjanjian antara pihak yang menggadaikan dengan pihak yang membeli gadai,dan ini merupakan suatu hal yang baru dalam pelaksanaan gadai tanah pada masyarakat pedesaan yang bersifat agraris.

Setelah diberlakukannya Undang Undang No 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian,yang didalamnya juga mengatur tentang gadai,maka untuk menghindari penerapan aturan diatas digunakan berbagai istilah jual dengan hak membeli kembali, beli pinjaman, pinjam uang dengan jaminan,namun kesemuanya istilah ini memiliki pengertian yang sama dengan gadai yakni pemilik tanah melepaskan hak garapnya dengan mendapatkan uang dari pemegang gadai dan hak garap itu akan kembali kalau sudah membayar/mengembalikan uang yang jumlahnya sama kepada pemegang gadai.di beberapa daerah juga dikenal juga gadai dimana hasil tanahnya berupa pembayaran hasil panen yang telah ditentukan jumlahnya,misalnya 50 zak gabah yang harus disetorkan kepada pemegang gadai dan ini merupakan angsuran.Gadai ini dinamakan "Jual Gangsur".Berbeda dengan gadai biasa,dalam gadai jual gangsur ini setelah melewati jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan,tanahnya akan kembali kepada penggadai tanpa membayar uang tebusan.

Untuk menentukan besarnya uang gadai biasanya disesuaikan dengan luas tanah,tingkat kesuburan dan tak kalah pentingnya dalam menentukan besarnya uang gadai adalah kebutuhan uang dari pemilik tanah (penggadai),karena seseorang menggadaikan tanahnya jika ia berada dalam keadaan yang sangat mendesak,misalnya untuk pengobatan,untuk hajatan perkawinan.Biasanya pemilik tanah lebih suka menyewakan tanahnya dari pada gadai. Kalau disewakan sampai pada jangka waktu yang ditentukan,maka tanah akan kembali tanpa tebusan,hanya dalam sewa uang yang diperoleh lebih kecil.

Lembaga hukum gadai tanah merupakan kontruksi dari hukum adat yang berbeda dengan hak gadai sebagai jaminan atas benda bergerak sebagaimana diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUHPerdara,dimana hak gadai dalam kontruksi KUHPerdara merupakan ikutan/tambahan dari perjanjian pokok yang berupa hutang piutang,

sungguhpun benda yang bersangkutan ada dalam kekuasaannya pemegang gadai, ia tidak berwenang untuk menggunakan atau mengambil manfaat daripadanya.<sup>8</sup> Pada dasarnya penguasaan benda yang dijaminkan bukan untuk menikmati, memakai dan memungut hasil, melainkan hanya untuk menjadi jaminan pembayaran hutang pemberi gadai kepada pemegang gadai.<sup>9</sup>

Perbedaan yang lainnya, dalam konstruksi KUHPerdota jika debitur tidak menepati janji batas waktu dalam perjanjian pokok (wanprestasi), maka pemegang gadai dapat melelang benda yang digadaikan untuk melunasi hutang pokok dan selebihnya dikembalikan kepada penggadai. Sedangkan dalam gadai tanah kalau jangka waktu tersebut sudah berakhir dan pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, maka tidak dapat dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi sehingga pemegang gadai bisa menjual tanah yang digadaikan, apabila dalam batas waktu yang telah ditentukan pemilik tanah tidak dapat melakukan penebusan tanahnya, maka pemegang gadai tidak dapat memaksakan pada pemilik tanah untuk melakukan penebusan, paling tidak yang dapat dilakukan hanya mengalihkan hak gadainya pada pihak ketiga ( “menganak gadaikan/onderverpanden” atau “memindahkan gadai/doorverpanden” ) atas persetujuan atau sepengetahuan penggadai. Perbuatan ini tidak mengakibatkan putus hubungan gadai dengan pemilik, hubungan gadai yang semula dengan pemegang gadai yang pertama putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara penggadai dengan pihak ketiga atau dengan kata lain kedudukan pemegang gadai yang pertama digantikan kedudukannya oleh pihak ketiga.

Gadai dapat berlangsung terus sepanjang penggadai masih belum melakukan pengembalian uang, bahkan dapat beralih pada ahli waris pemegang gadai, sehingga terjadi gadai tanah yang berlangsung sampai puluhan tahun, keadaan yang demikian ini jelas hak gadai memiliki sifat pemerasan, dikarenakan si pemilik tanah belum dapat menebus kembali tanahnya, maka selama itu pula pemegang gadai masih menguasai tanah tersebut dan pemegang gadai tetap dapat menikmati hasil atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan, bahkan bisa jadi hasilnya bisa jadi

---

<sup>8</sup> Ibid, 67.

<sup>9</sup> Ridwan Syahrani 1985, *Seluk Beluk Dan Azas Azas Hukum Perdata*. Alumni, Bandung, hlm 157.

lebih besar dari jumlah uang yang diberikan kepada pemilik tanah pada saat tran saksi jual gadai tanah, atau sifat eksploitasi ini karena hasil yang diterima pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan pada umumnya lebih besar dari pada apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik gadai.

Menurut A.P. Parlindungan, setelah menguasai sawah selama 7 tahun itu sipenerima gadai (pemegang gadai) sudah cukup mengecap hasil sawah itu hingga memperoleh melebihi uang gadai yang telah dikeluarkan.<sup>10</sup>

Dalam ketentuan undang undang, mengenai gadai yang berlangsung selama 7 tahun harus dikembalikan kepada pemilik dengan tanpa penebusan ( Pasal 7 ayat 1 UU No.5 Pnpr 1960), sedangkan atas gadai yang berlangsung belum sampai 7 tahun, maka penyelesaiannya didasarkan pada ketentuan pasal 7 ayat (2) dan (3), Pelaksanaannya ketentuan ini diikuti dengan sanksi pidana seperlunya sebagaimana diatur dalam pasal 10 dan 11.

Dalam ketentuan Pasal 7 Undang Undang No 56 Pnpr 1960 menyatakan:

a). *Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang waktu sekarang mulai diberlakukannya ini, maka wajib mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya dalam waktu 1 bulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen disertai dengan tidak adanya pembayaran uang **tebusan**.*

b). *Mengenai gadai yang berlangsung pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung dengan rumus  $(7 + \frac{1}{2}) \cdot \text{waktu berlangsungnya hak gadai} \times \text{uang gadai} : 7 = \text{uang tebusan}$ '*

*Contoh ; gadai yang telah berlangsung selama 2,5 tahun, besarnya uang gadai 7.000.000 ( 7juta)*

*7,5 – 2,5 x 7jt :7.*

*= 5 x 7 jt :7.*

*= 7 jt.*

---

<sup>10</sup> A.P. Parlindungan 1991, Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung.



Ketentuan dalam ayat 2 pasal ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sebelum berlakunya peraturan ini, Untuk lebih mmperjelas akan kami kemukakan contoh dari pasal 7 ayat 2 undang undang No 56 Pnrrp 1960 sebagai berikut :

$$71/2 - 3 \text{ (berlangsungnya gadai ) } \times 14.000.000 \text{ (besarnya uang gadai )} \\ :7 = 9.000.000 \text{ ( penebusan ).}$$

Hasil yang yang telah pemegang gadai selama 3 tahun dianggap sebagai 3 kali angsuran @ 2.000.000 dengan bunganya. Ketentuan pasal ini tidak hanya mengenai gadai tanah yang harus dikembalikan, tetapi juga mengatur tentang gadai tanah secara umum.

Pemindahan hak atas tanah melalui transaksi jual gadai jika dilihat dari aturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam P.P.No 24 Tadun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli ,hibah,pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya,kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat didaftarkan jika dibutuhkan dengan akte yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dilihat dari ketentuan pemindahan hak ini, termasuk pemindahan hak melalui jual gadai tanah pertanian seharusnya melau PPAT keabsahannya, akan tetapi masyarakat menganggap cukup hanya dengan kepala desa, karena kepala desa sebagai kepala persekutuan hukum dilingkup desa yang dianggap paling mengetahui tentang status keadaan tanah di desanya. juga setiap perbuatan transaksi apapun agar supaya terang atau sah harus dilakukan dihadapan kepala desa menurut konsepsi hukum adat, rupanya ini yang masih melekat pada masyarakat tani. Dan tidak kalah pentingnya pengaruh biaya yang harus dikeluarkan jauh lebih ringan jika dibandingkan dengan biaya ke PPAT.

Kedudukan Kepala Desa disini sebagai pengasuh dari perjanjian jual gadai tersebut, bisa saja perjanjian autentiknya dibuat oleh para pihak sendiri, baik pembeli (pemegang gadai) ataupun oleh pemilik (penggadai) kemudian dimintakan pengesahan kepada Kepala Desa atau surat tanda Bukti Perjanjian itu dibuat oleh Sekretaris Desa artinya penjual maupun pembeli gadai tidak membuat sendiri perjanjian gadainya.

Sepanjang yang diketahui tentang proses perjanjian jual beli gadai tanah pertanian di masyarakat pedesaan dapat digambarkan sebagai berikut :

- a. Akad Perjanjian Jual beli Gadai Tanah Pertanian pada masyarakat pedesaan dapat dibuat sendiri atau dibuat oleh aparat desa, dalam hal ini oleh Sekretaris Desa dengan mencantumkan identitas penggadai sebagai pihak pertama dan yang membeli gadai pihak kedua.
- b. Di dalam akta perjanjian dibawah tangan tersebut ditentukan luas tanah sesuai dengan akta tanah yang dimiliki penjual gadai.
- c. Menentukan harga yang telah disepakati antara penjual gadai dan pembeli gadai.
- d. Menentukan batas waktu atau lamanya gadai.
- e. Pengesahan oleh Kepala Desa.

Berkenaan dengan batas waktu lamanya perjanjian gadai atas tanah pertanian, kebanyakan yang kita jumpai pada masyarakat tani di pedesaan biasanya perjanjian gadai tanah itu selama 2 tahun lamanya, jika dalam jangka waktu 2 tahun penjual gadai belum juga melakukan penebusan atau mengembalikan uang gadainya, maka kebanyakan dari mereka mereka membuat perjanjian baru untuk memperpanjang dengan limet waktu 2 tahun lagi, begitu seterusnya sampai penjual gadai melakukan penebusan /mengembalikan uangnya kepada pembeli gadai. Dasar yang sering dipakai oleh pembeli adanya asumsi, kalau tidak diadakan perjanjian baru lagi dengan tenggat waktu tiap 2 tahun, maka perjanjian itu akan berlangsung selama 7 tahun, sehingga membebaskan penjual gadai dari kewajiban untuk melakukan penebusan atau dengan kata lain pembeli gadai (pemegang gadai) harus menyerahkan tanahnya dengan suka rela kepada penjual gadai. Jadi alasan ini sering dipakai oleh pembeli gadai sehingga penjual gadai (penggadai) yang tidak mampu menebusnya seringkali secara terpaksa untuk menanda tangani perjanjian baru dalam tenggat waktu tiap 2 tahun, sehingga hak gadai berlangsung terus menerus.

Demikian pula kenyataan yang diketemukan pada pelaksanaan gadai pada masyarakat petani di pedesaan, penjual gadai yang tidak mampu melakukan penebusan atas tanah yang digadaikan, bahkan mereka sering meminta tambahan uang gadai kepada pembeli gadai yang akhirnya kalau sudah terlalu banyak uang gadai yang diterima oleh pembeli gadai, mereka biasanya menjual lepas tanah yang menjadi objek hak gadai kepada pemegang gadai, dimana pemegang hak gadai hanya menambah sisa uang harga tanah yang telah disepakati. Dalam pemindahan hak yang berdasarkan atas jual beli ini harus mentaati prosedur pemindahan hak sebagaimana diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Hak Atas Tanah dan Atas Satuan Rumah Susun agar tidak menimbulkan persoalan hukum dikemudian hari.

### **C. Hak Dan Kewajiban Para Pihak**

Hak pemegang gadai atas tanah pertanian dapat mengambil manfaat/menikmati hasil dari tanah yang dikuasai yang dijamin oleh penggadai, tanah dapat ditebus setiap saat oleh penggadai akan tetapi batasannya 1 ( satu ) panen, jika diatas tanah ada tanaman, maka perlu diperhatikan apakah tanaman itu baru ditanam atau sudah mendekati untuk berbuah atau buah sudah mau mulai dipanen, kalau baru ditanam, maka penjual gadai (penggadai) mengganti biaya tanaman kepada pemegang gadai, kalau tanaman buahnya sudah mendekati untuk panen  $\frac{1}{2}$  bulan lagi maka ditunggu sampai selesai panen, kalau masih waktu panen dan waktu tanam berada di tengah tengah, maka hasil panen dibagi dua. kalau penjual gadai tidak mampu melakukan penebusan ia dapat mengerjakan tanahnya secara terus menerus walaupun pemegang gadai meninggal dunia, maka akan beralih pada ahli warisnya, dengan batasan :

- a. Tidak boleh menjual lepas tanah kepada pihak lain.
- b. Tidak boleh menyewakan untuk lebih dari satu musim lamanya ( 2 tahun )

Kewajiban dari pemegang gadai atas tanah pertanian sama dengan orang yang menguasai tanah pertanian lainnya, sebagaimana diatur dalam aturan perundang undangan Pasal Undang Undang pokok Agraria, wajib memelihara kesuburan tanah serta tidak menelantarkannya, kelalaian atas kewajiban ini diancam kurungan selama 3 bulan.

Sedangkan hak dari penjual gadai atas tanah pertanian ini, menerima pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati atas dilepaskannya hak garap atas tanah pertanian miliknya, dapat melakukan penebusan setiap saat sesuai dengan batasan 1 tahun panen untuk pemegang gadai. kewajiban yang harus memberikan jaminan kenyamanan pada pemegang gadai untuk menikmati/mengambil manfaat dari hasil tanahnya.

### **D. Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian**

Penyelesaian masalah gadai pertanian disatu sisi gadai tanah berdasarkan hukum agraria nasional dan konsepsi hukum hukum adat, yang berakibat tarik menarik antara dua konsep hukum dan berakibat tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum tersebut, kalau

dilihat dalam pengertian gadai mengenai pengembalian tanah yang digadaikan mengharuskan pemilik tanah melakukan penebusan kembali atas tanahnya yang digadaikan, disisi yang lain adanya ketentuan yang diatur dalam pasal 7 Undang Undang No 56 Pnrr 1960 yang mengatur tentang gadai tanah, jika gadai berlangsung selama 7 tahun tanpa penebusan, kalau kurang dari 7 tahun maka harus diselesaikan berdasarkan rumus  $\frac{1}{2} \times \text{berlangsungnya gadai} \times \text{uang gadai} : 7 = \text{uang tebusan}$ . Ketentuan ini oleh masyarakat tani dianggap bertentangan dengan hukum adat dan rasa keadilan yang tumbuh di dalam kehidupan masyarakat.

Akan tetapi pengembalian gadai tanah yang berlaku berdasarkan hukum tidak diatur jangka waktu, bahkan hukum adat tidak mengenal pengaruh lampau waktu atau daluwarsa (*verjaring*), sehingga penguasaan tanah berdasarkan hak gadai sampai berpuluh-puluh tahun, maka gadai atas tanah ini mengandung unsur eksploitasi atau pemerasan, oleh karena itu untuk menghilangkan unsur sifat pemerasan Pasal 53 menghendaki supaya gadai menggadai tanah untuk dibatasi agar tidak merugikan para pihak terutamanya pihak penggadai.<sup>11</sup> maka sepanjang mengenai tanah pertanian diatur sekaligus dalam Undang Undang No.56 Tahun 1960, termasuk didalamnya mengenai pelaksanaan gadai tanah, dalam penyelesaian gadai tanah dengan memakai ketentuan yang diatur dalam pasal 7 Undang Undang No 56 Tahun 1960.

Dengan dibentuknya Peradilan Landreform berdasarkan Undang Undang No.21 Tahun 1964, yang berwenang mengadili perkara-perkara yang timbul dalam pelaksanaan peraturan-peraturan landreform, karena hal ini pernah timbul perselisihan mengenai wewenang mengadili antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Landreform Daerah. Ketentuan ketentuan Undang Undang No.56 Tahun 1960 termasuk dalam golongan "peraturan-peraturan landreform".

Semula Mahkamah Agung berpendapat bahwa semua perkara gadai menggadai tanah pertanian menjadi wewenang Pengadilan Landreform, tetapi kemudian dalam Ketetapan No.6/KM/845/MA.III/67 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pengadilan Landreform Landreform (no. 5/PLP/1967) Mahkamah Agung menetapkan sebagai berikut<sup>12</sup> :

---

<sup>11</sup> Supriadi 2006, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 217.

<sup>12</sup> Ibid.219

- a. Mengenai penerapan Pasal 7 Undang Undang No 56 tahun 1960 : bahwa karena Pasal 7 tersebut menurut penjelasannya tidak hanya berlaku terhadap pengembalian tanah gadai dalam rangka pelaksanaan Undang Undang No,56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian saja,melainkan berlaku juga terhadap pengembalian tanah tanah gadai yang tidak bersangkutan paut dengan pelaksanaan peraturan Landreform,maka Mahkamah Agung dengan ini menegaskan :bahwa Pasal 7 dari Undang Undang No 56 Pnpr Tahun 1960,walaupun tercantum dalam peraturan landreform,berlaku pula bagi peradilan umum.
- b. Mengenai wewenang untuk mengadili perkara perkara gadai tanah pertanian : (1) berhubungan 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 di atas,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 peraturan landreform”supaya diartikan esebagai 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,sebaliknya perkara – perkara gadai tanah lainnya menjadi wewenang pengadilan negeri.(2) untuk mengetahui apakah suatu perkara gadai tanah mempunyai sangkut paut dengan pelaksanaan landreform sehingga menjadi wewenang pengadilan landreform,maka wajib disampaikan oleh yang berkepetingan 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. (3) 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.

Demikian penegasan Mahkamah Agung di dalam Ketetapan nya tanggal 12 Juni 1967.Oleh karena itu,menyangkut perkara perkara pidana yang timbul yang timbul dalam melaksanakan Pasal 7 tersebut tetap menjadi wewenang pengadilan landreform.<sup>13</sup>

Dengan berlakunya Undang Undang No.7 tahun 1970 mulai tanggl 31 juli 1970 yang menghapuskan Pengadilan Landreform,perkara perkara gadai tanah pertanian semuanya diperiksa dan diputus oleh pengadilan – pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.<sup>14</sup>

Dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Aging No, 2835K/Pdt/2011.

“gadai tanah yang telah berlangsung lebih dari 7 tahun harus kembali pada pemiliknya tanah tanpa tebusan”<sup>15</sup>.

#### **E. Kesimpulan**

Hak gadai atas tanah pertanian yang dikuasai oleh pemegang gadai,dimana hak ini dinyatakan sebagai hak yang bersifat sementara menurut Pasal 53 UUPA dan dinyatakan akan dihapus dalam waktu dekat,karena mengandung unsur eksploitasi/pemerasan,oleh karena itu sebelum penghapusan ini dilaksanakan,maka dalam pelaksanaannya perlu dibatasi sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi penggadai,untuk itu pemerintah mengeluarkan Undang Undang No.56 Pnrr tahun 1960,yang didalam terdapat aturan yang membatasi pelaksanaan gadai

---

<sup>13</sup> Ibid.hlm 220.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Diunduh tanggal 6 Juni 2018, putusan,mahkamahagung.go.id.

### **Daftar Pustaka**

- A.P. Parlindungan 1993, Komentor Atas Undang – Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat 1990, Pelaksanaan Landreform Dan Jual Gadai Tanah, Amrico, Bandung.
- Hasan Warmakusumah, 1989, Hukum Agraria I, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Marmin Roosadijo, 1979, Tinjauan Pencabutan Hak Hak atas Tanah dan Benda Yang Ada Diatasnya, PT Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Muhsin, Umam Kuswahyono dan Soimin 2007, Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah, Refika Aditama, Bandung.
- Supriadi 2006, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto 1983, Hukum Adat Di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang UUPA.
- Undang Undang No, 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- [www.putusan.mahkamahagung.go.id](http://www.putusan.mahkamahagung.go.id).