

---

## **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR : 48/PDT.G/2011/PN.PRA TENTANG GADAI TANAH PERTANIAN**

**LALU MUH. RIZALDI BAMBANG SEPTIANTO**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia  
bambangrizal7@gmail.com

**ARIEF RAHMAN**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aturan tentang gadai tanah pertanian menurut Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian serta menganalisa dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor : 48/Pdt.G/2011/PN.Pra terkait dengan gadai tanah pertanian. Penelitian dilaksanakan dengan mengaplikasikan metode penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alasan-alasan yang diajukan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang dijadikan dasar hukum oleh Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan.

***Kata kunci : analisis putusan, gadai tanah, tanah pertanian***

### **ABSTRACT**

*This study describes the practice of mortgaging farmland according to the Law No 56 of 1960 of Farmland Area Setting, as well as figures out considerations taken by panel of judges in deciding Decree No 48/Pdt.G/2011/PN.Pra of Mortgaging Farmland. This study is a normative one, with statute, conceptual, and case approach. Results of this study show that arguments of plaintiff are taken as considerations in deciding the decree, as they comply with the Law No 56 of 1960 of Farmland Area Setting.*

***Keywords: Decree Analysis, Mortgaging Farmland***

## I. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 53 ketentuan mengenai macam-macam hak atas tanah yang sifatnya sementara di sebutkan dalam pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa : Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 48 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

Hak gadai ini pada dasarnya timbul disebabkan oleh karena kebutuhan seorang akan uang yang tidak dapat ditunda, sehingga apabila tidak dapat memperoleh pinjaman uang maka dilakukanlah transaksi ini. Transaksi ini mulai terjadi pada waktu si pemilik tanah sudah menerima uang atau barang dan sebagai gantinya maka akan diserahkanlah tanahnya kepada pihak pemberi uang yang kemudian disebut dengan pemegang gadai.<sup>1</sup>

Gadai tanah merupakan suatu perjanjian yang menyebabkan tanah diserahkan untuk menerima sejumlah uang tunai dengan pemufakatan bahwa si penyerah akan berhak mengembalikan tanah itu kedirinya sendiri dengan jalan membayarkan sejumlah uang yang sama. Sedangkan dalam penjelasan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, definisi gadai adalah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang uang kepadanya.<sup>2</sup>

Gadai tanah merupakan hak atas tanah yang sifatnya hanya sementara, artinya bahwa gadai akan berakhir apabila telah dilakukan penebusan pemilik tanah atau (pemberi gadai), hak gadai sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, adanya putusan pengadilan, tanahnya musnah dan/atau tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.<sup>3</sup>

Dalam Putusan Nomor 48/Pdt.G/2011/PN.Pra tentang Gadai Tanah Pertanian yang berlangsung lebih dari tujuh tahun tepatnya selama 25 tahun. Gadai tanah pertanian berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 ditentukan bahwa gadai tanah pertanian yang sudah berlangsung selama lebih dari 7 tahun harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa pembayaran uang tebusan. Maka agar ketentuan peraturan ini dapat berjalan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya diadakan sanksi-sanksi pidana seperlunya sesuai dengan pasal 10 ayat (1) huruf b dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960.

Atas dasar tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap sengkera gadai tanah pertanian. Berdasarkan uraian singkat diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “ **Analisis Yuridis Putusan Nomor : 48/Pdt.G/2011/PN.Pra Tentang Gadai Tanah Pertanian**”

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : 1) Bagaimana pengaturan gadai tanah pertanian berdasarkan sistem Hukum di Indonesia ? 2) Apa dasar pertimbangan hukum oleh hakim dalam putusan Nomor 48/Pdt.G/2011/

<sup>1</sup>Liliek Istiqomah, Hak Gadai Atas Tanah Setelah berlakunya Hukum Agraria Nasional, Usaha Nasional, Surabaya, 1982, hlm. 10

<sup>2</sup>Ibid

<sup>3</sup>Urip santoso, hukum agraria kajian komperhensif, cet. I, kencana, jakatra, 2012, hlm. 142

PN.Pra berdasarkan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 ?. Adapun tujuan yang dicapai dari penelitian ini antara lain : 1). Untuk mengetahui kejelasan mengenai status gadai tanah pertanian menurut sistem Hukum di Indonesia 2). Untuk mengetahui pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Nomor 48/Pdt.G/2011/PN.Pra tentang Gadai tanah Pertanian. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain : 1). Manfaat Teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum dalam bidang hukum perjanjian, khususnya gadai tanah pertanian. 2). Manfaat Akademis penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi penulisan di kalangan mahasiswa, memberikan gambaran tentang gadai tanah pertanian sehingga mahasiswa dapat berpikir kritis mengenai hal-hal tersebut. 3). Secara praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan dalam perkembangan atau perubahan peraturan perundang-undangan oleh eksekutif maupun legislatif dan menjadi sumber informasi bagi penegak hukum dalam menangani sengketa gadai tanah pertanian. Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan antara lain : 1). Jenis penelitian normatif<sup>4</sup> 2). Metode Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). 3). Jenis dan sumber data, 1). Data Primer, 2). Data Sekunder, 3). Data Tersier.

## II. PEMBAHASAN

### **Pengaturan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Positif (Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian)**

Boedi Harsono mengemukakan gadai tanah ialah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, maka tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai, atau yang lazim disebut penebusan, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.<sup>5</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 53 ketentuan mengenai macam-macam hak atas tanah yang sifatnya sementara disebutkan dalam pasal 53 ayat (1) yang menjelaskan bahwa hak gadai atas tanah pertanian merupakan hak atas tanah yang sifatnya sementara dimana dalam hak gadai tanah pertanian terdapat sifat-sifat yang bertentangan dengan Undang-Undang yang mana hak tersebut akan diusahakan untuk dihapuskan dalam waktu yang singkat.

Gadai tanah pertanian merupakan salah satu bentuk transaksi yang sering terjadi karena pemilik tanah mendapatkan masalah ekonomi yang mendesak maka untuk mengatasi permasalahannya adalah dengan cara menggadaikan tanah pertanian yang dimilikinya. Praktek gadai tanah pertanian oleh kalangan masyarakat petani dipilih karena kemudahan-kemudahan dan prosesnya cepat untuk mendapat uang pinjaman.

<sup>4</sup>Zainal Asikin dan Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 118

<sup>5</sup>Boedi Harsono, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Kesembilan Belas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 391

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, dimana hak gadai atau yang biasa disebut jual gadai atau jual *sende* adalah penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberikan uang tebusan dan pemegang gadai dapat menggunakan tanah yang dipegangnya.<sup>6</sup> Biasanya, hak gadai tanah ini timbul dalam masyarakat karena seseorang memerlukan uang dan sedang dalam keadaan yang mendesak dengan jaminan tanah miliknya.

Menurut Penjelasan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, dalam peraturan ini diatur pula soal gadai tanah pertanian. Yang dimaksud dengan gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang padanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut. Penebusan tanah itu tergantung pada kemauan dan kemampuan yang menggadaikan.<sup>7</sup>

Gadai tanah pertanian merupakan salah satu bentuk transaksi yang sering terjadi karena pemilik tanah mendapatkan masalah ekonomi yang mendesak maka untuk mengatasi permasalahannya adalah dengan cara menggadaikan tanah pertanian yang dimilikinya. Praktek gadai tanah pertanian oleh kalangan masyarakat petani dipilih karena kemudahan-kemudahan dan prosesnya cepat untuk mendapat uang pinjaman.

Gadai tanah yang biasa dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960) ditentukan bahwa gadai tanah pertanian yang sudah berlangsung selama lebih dari 7 tahun harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa pembayaran uang tebusan.<sup>8</sup>

Dalam hal ini, mereka yang menggadaikan tanah ialah para petani yang memerlukan uang untuk modal atau keperluan yang lainnya dan tidak ada jalan lain lagi kecuali dengan terpaksa menggadaikan tanahnya, sementara dari pihak yang memberikan uang kemudian menguasai tanahnya untuk mendapatkan keuntungan dan mengerjakan tanah gadai tersebut. Dalam ketentuan bahwa tanah gadai akan dikembalikan kepada pemilik gadai semula, jika penggadai telah mampu menebusnya tanpa batas yang pasti yang dianggap membebani pihak pemilik tanah (penggadai) yang dianggap sebagai pihak yang lemah.<sup>9</sup>

Upaya untuk menghapus sifat pemerasan dalam transaksi gadai tanah pertanian sekaligus, bukanlah suatu pekerjaan yang mudah di karenakan gadai tanah pertanian tersebut sudah berakar dalam kehidupan masyarakat khususnya di pedesaan. Yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat pemerasan dengan jalan membuat ketentuan tentang cara-cara penebusan

<sup>6</sup>Arba, Hukum Agraria Indonesia, Cet. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 127

<sup>7</sup>Boedi Harsono, Op.Cit., hlm. 498

<sup>8</sup>Hambali Thalib, Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan, cet. ke-3, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 63

<sup>9</sup>Ibid, hlm. 31

uang gadai. Hal ini dilakukan dalam rangka penertiban dan melindungi golongan masyarakat ekonomi lemah dalam hal ini adalah penjual gadai.

Untuk membatasi sifat-sifat pemerasan hak gadai tanah pertanian, maka diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 54 Prp tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang selanjutnya disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1), (2) dan (3) mengenai aturan tentang batasan waktu dan cara penebusan gadai tanah pertanian.<sup>10</sup>

Fenomena yang berkembang di tengah-tengah masyarakat saat ini adalah masih terjadinya pelaksanaan sistem gadai tanah versi hukum adat, dalam artian bahwa pelaksanaannya tersebut tetap mengacu kepada kepentingan orang yang mempunyai modal kuat. Pengaturan gadai tanah pertanian secara khusus telah diatur dalam Undang-Undang Prp 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa : (1) Barangsiapa menguasai tanah pertanian dengan hak-gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. (2). Mengenai hak-gadai yang pada mulai berlakunya. Peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus :  $(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsungnya hak-gadai}$   $7 \times \text{uang gadai}$ , 7 dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak-gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen. (3). Ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berlaku juga terhadap hak-gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya Peraturan ini.

Pasal 7 ayat (1) menegaskan bahwa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini 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 gadai. Atas dasar ketentuan ini, jika hak gadai pertanian sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam jangka waktu sebulan setelah tanaman yang ada di panen. Dal ini di asumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

Berdasarkan penjelasan di atas, bahwasanya sampai saat ini pemerintah belum mampu menghapus gadai tanah pertanian karena jika dihapus maka konsekuensinya pemerintah harus mampu menyediakan kredit yang dapat membantu para petani. Oleh karena itu, sampai saat ini belum mampu maka yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat pemerasannya, dengan munculnya peraturan yang membahas mengenai batas waktu pengembalian gadai tanah yaitu terdapat dalam ketentuan pasal 7 ayat (1) Undang-Undang nomor 56 Prp Tahun 1960, apabila

<sup>10</sup>Ibid, hlm 489

gadai tanah pertanian sudah berlangsung selama 7 tahun atau lebih, wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan maka tanah harus kembali tanpa uang tebusan. Karena berdasarkan perhitungan pemegang gadai sudah memperoleh hasil dari tanah tersebut yang nilainya setara dengan uang tebusan dan bunga.<sup>11</sup>

#### **Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 48/Pdt.G/2011/PN.Pra Tentang Gadai Tanah Pertanian**

Berdasarkan perkara yang terjadi di Pengadilan Negeri Praya putusan Nomor : 48/Pdt.G/2011/PN.Pra tentang Gadai Tanah Pertanian. Para Tergugat telah mengajukan gugatan tertanggal 23 November 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 24 November 2011 dibawah register perkara perdata Nomor : 48/Pdt.G/2014/PN.Pra.

Pengadilan Negeri Praya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim memberikan penjelasan kepada para pihak bahwa terhadap petitum menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat selama kelebihan masa gadai yaitu selama 18 (delapan belas) tahun adalah penguasaan tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum, menurut pertimbangan Majelis Hakim adalah oleh karena penguasaan tanah sengketa Tergugat telah berlangsung dari tahun 1986 dan seterusnya masa gadai telah melewati 7 tahun, sehingga tahun 1993 tanah sengketa seharusnya telah bisa ditebus kembali dari para Penggugat, dan para penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya dan bahwa pengaturan dan pengembalian dan penebusan tanah pertanian digadaikan tercantum dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor. 56 Prp 1960.

Dengan demikian, pada kasus gadai tanah pertanian dalam putusan Nomor : 48/Pdt.G/2011/PN.PRA yang berhak atas tanah sengketa adalah Penggugat dan Tergugat berkewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat tanpa uang tebusan dan beban apapun. Namun dalam putusan ini Majelis Hakim tidak memberikan putusan terkait dengan gugatan Penggugat bahwa penguasaan tanpa hak atas tanah sengketa oleh Tergugat selama kelebihan masa gadai yaitu 18 (delapan belas) tahun dan para Terugat telah menderita kerugian yang mana telah diperhitungkan di atas adalah penguasaan tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) huruf b dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian : (1). Dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000 - huruf b barang siapa tidak melaksanakan kewajiban tersebut pada pasal 3, 6 dan 7 ayat 1. (2) Tindak pidana tersebut pada ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

<sup>11</sup>Sri Hajati et. All., Politik Hukum Pertanian, cet. ke-1, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, hlm. 224

### III. PENUTUP

#### KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa : 1). Gadai tanah pertanian diatur dalam pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian bahwa seseorang yang menggadaikan tanahnya apabila sudah mencapai 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang gadai. 2). Dasar memutuskan perkara gadai tanah pertanian pada Putusan Nomor 48/Pdt.G/2011/PN.PRA menurut penulis, pada amar putusan seharusnya Majelis Hakim menjatuhkan hukuman dan ganti kerugian yang di alami Penggugat oleh Tergugat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

#### SARAN

Guna melengkapi penelitian ini, maka saran oleh penyusun sebagai berikut : 1). Untuk pemerintah hendaknya memberikan informasi dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara menyeluruh tentang Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, khususnya pasal 7 yang mengatur tentang hak gadai tanah pertanian dan penebusannya sehingga dapat mengurangi unsur-unsur pemerasan dalam hak gadai tanah pertanian yang dapat merugikan salah satu pihak. 2). Kepada masyarakat hendaknya dalam melaksanakan gadai tanah pertanian dilakukan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, agar tidak adanya pihak yang merasa di rugikan dan para pihak mendapatkan keadilan sesuai dengan kebutuhan masing-masing pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku-buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2048, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19, Djamban, Jakarta
- Hambali Thalib, 2011, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Cet. 3, Kencana, Jakarta
- Lilieq Istiqomah, 1982, *Hak Gadai Atas Tanah Setelah berlakunya Hukum Agraria Nasional, Usaha Nasional*, Surabaya
- Sri Hajati dkk, 2018, *Politik Hukum Pertanahan*, cet. Ke-1, Airlangga University Press, Surabaya
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.