

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN GADAI
TANAH PERTANIAN DI DESA BONTO MARANNU
KABUPATEN BANTAENG**



*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Prodi
Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan
Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan
Universitas Muhammadiyah Makassar*

Oleh :
DWI INDRIANI
105431103516

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
FAKULTAS KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN
JURUSAN PENDIDIKAN PANCASILA DAN KEWARGANEGARAAN
2021**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN GADAI
TANAH PERTANIAN DI DESA BONTO MARANNU
KABUPATEN BANTAENG**



*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Prodi
Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan
Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan
Universitas Muhammadiyah Makassar*

Oleh :

**DWI INDRIANI
105431103516**

25/05/2021

—
Tep
Smb. Alumni

—
P/0010/PHM/21 CD
IND
t'

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
FAKULTAS KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN
JURUSAN PENDIDIKAN PANCASILA DAN KEWARGANEGARAAN
2021**



LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi atas nama **Dwi Indriani** NIM 105431103516 diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar Nomor: 184 Tahun 1442 H/2021 M pada tanggal 06 Rabi'ul Awal 1442 H/23 Oktober 2021 M, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Muhammadiyah Makassar pada hari kamis tanggal 06 Mei 2021.

10 Rabi'ul Awal 1442 H
 Makassar,
 06 Mei 2021 M

Panitia Ujian

- 1. Pengawas Umum : Prof. Dr. H. Ambo Asse, M.Ag (.....)
- 2. Ketua : Erwin Akib, M.Pd.; Ph (.....)
- 3. Sekretaris : Dr. Baharullah, M.Pd (.....)
- 4. Penguji :
 - 1. Dr. Muhajir, M.Pd (.....)
 - 2. Aulian Andika Rukman, S.H., M.H (.....)
 - 3. Dr. A. Rahim., S.H, M.Hum (.....)
 - 4. Drs. H. Nurdin, M.Pd. (.....)

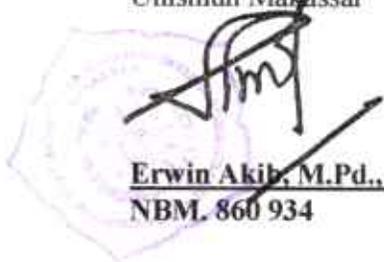
Disahkan oleh :

Dekan FKIP
 Unismuh Makassar

Ketua Program Studi
 Pendidikan Pancasila dan
 Kewarganegaraan


Erwin Akib, M.Pd., Ph.D.
 NBM. 860 934


Dr. Muhajir, M.Pd.
 NBM. 988 461





بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian
Di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng

Mahasiswa yang bersangkutan :

Nama : **DWI INDRIANI**
Stambuk : 105431103516
Program Studi : S1 Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan (PPKn)
Fakultas : Keguruan dan Ilmu Pendidikan

Setelah di periksa dan di perbaiki maka Skripsi ini dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diujikan.

Makassar, April 2021

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. A. Rahim, S.H., M.Hum
NIDN. 0031125809

Auliah Andika Rukman, S.H., M.H
NIDN. 0908066702

Diketahui oleh:

Dekan FKIP
Unismuh Makassar

Ketua Prodi PPKn

Erwin Akib, M.Pd., Ph.D.
NBM. 860 934



Dr. Muhajir, M.Pd.
NBM. 988 461

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : **Dwi Indriani**

NIM : 105431103516

Jurusan : Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan

Judul Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan

Gadai Tanah Pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten

Bantaeng

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya ajukan di depan tim penguji adalah hasil karya saya sendiri dan bukan hasil ciptaan orang lain atau dibuatkan oleh siapapun.

Demikian pernyataan ini saya buat dan saya bersedia menerima sanksi apabila pernyataan ini tidak benar.

Makassar, Mei 2021

Yang membuat pernyataan

Dwi Indriani



SURAT PERJANJIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : **Dwi Indriani**

NIM : 105431103516

Jurusan : Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan

Judul Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah
Pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng

Dengan ini menyatakan perjanjian sebagai berikut:

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya akan menyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuatkan oleh siapapun).
2. Dalam penyusunan skripsi, saya akan selalu melakukan konsultasi dengan pembimbing yang telah ditetapkan oleh pemimpin fakultas.
3. Saya tidak akan melakukan penjiplakan (plagiat) dalam menyusun skripsi.
4. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1, 2, dan 3, saya bersedia menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran.

Makassar, Mei 2021

Yang membuat pernyataan

Dwi Indriani

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Solusi dari masalah kita adalah diri kita sendiri, dengan berpikir keras

hidup akan melunak 😊



Kupersembahkan karya ini buat:

1. Kedua orang tuaku sebagai inspirasi dalam hidupku, yang selalu mendukung dari segi moril atau material.
2. Saudara-saudaraku, teman-temanku yang selalu memberikan semangat dan dukungan serta doa-doanya untukku sehingga saya bisa sampai ketitik ini.

ABSTRAK

Dwi Indiriani.2021. *Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Gadai tanah pertanian di desa Bonto Marannu Kabupaten Banteang*.Skripsi, Jurusan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Muhammadiyah Makassar. Pembimbing I A.Rahim Pembimbing II Aulia Andika Rukman.

Pelaksanaan gadai Tanah Pertanian ditinjau secara yuridis, Peraturan yang di maksud diantaranya Undang-Undang No.56 Prp. Tahun 1960, misalnya, pengurangan unsur-unsur pemerasan pada gadai tanah pertanian dapat dilihat pada Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp. Tahun 1960 mengenai batas waktu pelaksanaan gadai tanah dan ketentuan pengembalian uang tebusan. Peraturan tersebut juga menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian.

Jenis Penelitian Menggunakan Kualitatif deskriptif dimana peneliti berusaha menggambarkan kejadian yang ada atau studi kasus. Bagaiaman Tinjauan secara Yuridis Pemberlakuan Pelaksanaan gadai tanah Pertanian.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksaan gadai pertanian di desa Bonto Marannu masih minim melalukan hal hal yang sesuai dengan Hukum positif apabila merujuk pada peraturan perundang-undangan, dikarenakan masyarakat lebih memilih melaksanakan gadai pertanian dengan musyawarah mufakat. penentuan masa gadai pun tidak teratur dalam arti belum mengikuti sesuai hukum yang menjamin 7 tahun penjaminan gadai.

Kata Kunci : Gadai, Yuridis, Masyarakat

ABSTRACT

Dwi Indiriani. 2021. Juridical Review of the Implementation of Pawn of agricultural land in the village of Bonto Marannu, Banteang Regency. Thesis, Department of Pancasila and Citizenship Education, Faculty of Teacher Training and Education, Muhammadiyah University of Makassar. Supervisor I A. Rahim Supervisor II Aulia Andika Rukman.

The implementation of pawning of agricultural land is reviewed juridically, the regulations that are meant include Law No.56 Prp. In 1960, for example, the reduction of the elements of extortion in pawning agricultural land can be seen in Article 7 of Law no. 56 Prp. 1960 concerning the deadline for implementing land pawning and provisions for returning the ransom money. The regulation also guarantees legal certainty in the implementation of pawning agricultural land.

Research Type Using descriptive qualitative where the researcher tries to describe the existing events or case studies. How the juridical review of the implementation of pawning for agricultural land.

The results of this study indicate that the implementation of agricultural pawning in the village of Bonto Marannu is still minimally doing things that are in accordance with positive law when referring to statutory regulations, because people prefer to implement agricultural pawning by consensus agreement, the determination of the period of the pledge is also irregular in the sense that it does not comply with the law which guarantees 7 years of pledge guarantee.

Keywords: Pawn, Juridical, Society

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, kesempatan dan kasih sayang yang telah dicurahkan-Nya dan tak lupa salam dan salawat kita haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad sallallahu Alaihi Wasallam yang merupakan panutan kita akhir zaman, dengan rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng.*"

Penulis menyadari dalam penulisan Skripsi ini masih banyak kekurangan, baik dari segi penyusunan, maupun dari segi disiplin ilmu. Hal ini disebabkan karna pengetahuan dan pengalaman penulis yang masih terbatas, oleh karna itu dengan terbuka saya mengharapkan adanya masukan-masukan yang dapat lebih menyempurnahkan penelitian Skripsi ini. Adapun penyelesaian penelitian ini melewati beberapa proses yang sangat luar biasa dan juga lebih banyak bersabar dan juga pengalaman yang sangat berkesan. Oleh karena itu dalam kesempatan ini, penulis juga mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Ambo Asse, M.Ag., Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar
2. Erwin Akib, M.Pd.,Ph.D Selaku Dekan FKIP Universitas Muhammadiyah Makassar

3. Dr. Muhajir, M.Pd Selaku Ketua Prodi PPKn Universitas Muhammadiyah Makassar
4. Dr. A. Rahim, M.Hum. Selaku pembimbing I yang penuh kesabaran dan keikhlasan dalam memberikan bimbingan kepada penulis pada penyelesaian skripsi ini.
5. Andika Auliah Rukman, S.H.,M.H Selaku pembimbing II yang penuh kesabaran dan keikhlasan dalam memberikan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Terkhusus kepada kedua orang tuaku sebagai inspirasi hidupku, terima kasih banyak karena telah memberikan dukungan yang tak terhingga baik dari segi moril maupun material sampai saat ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Terima kasih juga untuk teman-teman Renaissance yang telah memberikan dukungan dan motivasi yang sangat luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Terima kasih juga untuk kakanda Yektie Nurprayoga LM, S.Pd dengan Yudistira Ramadani, S.Pd yang telah banyak memberikan masukan sehingga dapat sampai ketitik ini.
9. Terima kasih juga untuk sahabatku yang senantiasa memberikan support Ade Parawansah, Alex, Desta Apriana, Mega, Erika, Tuti.

Makassar, Mei 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
SURAT PERJANJIAN	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	6
A. Pengertian Tinjauan Yuridis	6
B. Tinjauan Hukum tentang Gadai Tanah Pertanian.....	7
1. Pengertian Gadai.....	7
2. Sifat dan Ciri-ciri Hak Gadai	9
3. Pengertian Gadai menurut Pasal 1150 (KUHPerduta).....	10

4. Pengertian Hak Gadai Tanah.....	13
5. Rukun dalam Gadai menurut Pandangan Islam	24
C. Tinjauan Umum tentang tanah Pertanian	26
D. Penelitian Relevan.....	27
E. Kerangka Pikir	28
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Jenis Penelitian.....	29
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	29
C. Data dan Sumber Data.....	30
D. Informan Penelitian.....	30
E. Instrument Penelitian.....	30
F. Teknik Pengumpulan Data	32
G. Teknik Analisis Data.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Gambar Umum Lokasi Penelitian.....	35
B. Hasil Penelitian	39
C. Pembahasan	51
BAB V PENUTUP	72
A. Simpulan	72
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN.....

RIWAYAT HIDUP.....



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

Halaman

1. Lembar Wawancara
2. Pedoman Observasi
3. Dokumen
4. Dokumentasi
5. Persyuratan
6. Riwayat hidup



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah Negara yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian petani, dimana tanah mendapatkan aset yang sangat menunjang dalam kehidupan ekonominya. Tanah juga sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat, sehingga Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa, 'Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat'. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan haradan air sekaligus sebagai penopang akar. Pada pasal 1338 ayat (3) KUH perdata menentukan bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik", yang berarti dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian harus tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu sudah semestinya dalam pelaksanaannya gadai tanah pertanian tidak boleh merugikan salah satu pihak atau mengandung unsur pemerasan.

Selain itu pula tanah juga dapat diperjual belikan dan dijadikan obyek transaksi seperti, sewa tanah, bagi hasil dengan obyek tanah, jual tahunan, serta gadai tanah. Praktek transaksi yang berkaitan dengan tanah sangat sering kita jumpai di dalam kehidupan masyarakat, dan sebaagian besar perilaku transaksi adalah petani. Salah satu transaksi tanah sering kita jumpai adalah gadai tanah pertanian seperti sawah ataupun kebun. Gadai merupakan salah satu ketegori dari perjanjian utang piutang untuk suatu kepercayaan dari orang yang berpiutang,

maka orang yang berhutang menggadaikan barangnya sebagai jaminan terhadap utangnya itu. Barang jaminan tetap menjadi milik orang yang menggadaikan (orang yang berhutang) tetapi dikuasai oleh penerima gadai (orang yang berpiutang).

Peraturan yang dimaksud diantaranya Undang-Undang No.56 Prp. Tahun 1960, misalnya, pengurangan unsur-unsur pemerasan pada gadai tanah pertanian dapat dilihat pada Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp. Tahun 1960 mengenai batas waktu pelaksanaan gadai tanah dan ketentuan pengembalian uang tebusan. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 20 Tahun 1963 Pasal 2 ayat (1) tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai yang menyebutkan jika sebelum ada gadai berakhir pemegang gadai menambahkan uang gadainya, maka harus dilakukan secara tertulis dengan cara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut dilakukan, jika penambahan gadai itu tidak dilakukan secara tertulis maka akan menimbulkan gadai baru. Peraturan tersebut juga menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian.

Berbagai macam peraturan mengenai gadai tanah, tidak lain peraturan tersebut dibuat dengan maksud untuk melindungi kedua belah pihak dari penyimpangan-penyimpangan yang berujung pada pemerasan. Dalam praktiknya gadai tanah masih banyak yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku. Pada waktu yang telah ditentukan pemberi gadai tidak dapat menembus kembali tanahnya, penerima gadai masih dapat menggunakan tanah gadai tersebut. Hal-hal semacam itu dapat dilihat bahwa pihak pemberi gadai dalam posisi yang dirugikan dan pihak penerima gadai dalam posisi yang

menguntungkan. Dalam hal ini dalam proses gadai tanah pertanian diharapkan mampu memberikan keuntungan satu sama lain baik sipenggadai maupun penerima gadai bukan hanya untung sepihak. Melainkan dalam proses gadai keduanya memiliki keuntungan.

Kenyatannya saat ini cukup merosot peningkatan terjadinya gadai tanah pertanian Indonesia lebih khususnya di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng dalam hal ini yang dimana dengan gampangya melakukan gadai tanah pertanian begitu saja tanpa memahami aturan gadai itu sendiri sehingga dalam pelaksanaan gadai tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Akibatnya dalam proses gadai tanah yang terjadi banyak yang keliru dikarenakan kurang memahaminya aturan dalam melakukan gadai tanah pertanian dan tidak bisa membedakan antara gadai tanah biasa dengan tanah pertanian.

Perlu diketahui dalam proses gadai tanah berbeda gadai tanah biasa dengan gadai tanah pertanian yang dimana pada proses gadai tanah yang dominan terjadi di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng yaitu gadai tanah pertanian yang didalamnya ada keuntungan dan biasanya yang mendapat keuntungan pada proses gadai ini adalah sipenerima gadai padahal sesuai dengan aturan yang berlaku tidak ada yang bisa mendapatkan keuntungan sendiri. Dalam hal ini disini kita bisa membina dan menanamkan pemahaman kepada sipenggadai maupun yang akan menerima gadai itu sendiri seiring dengan berjalannya waktu dan semakin hari semakin modern. Akan tetapi pemahan dalam masyarakat itu sendiri masih kurang mengenai gadai itu sendiri dan masih melakukan transaksi gadai yang diluar dari aturan yang berlaku, Padahal kita ketahui pada:

Undang-Undang Nomor 56 Perpu 1960 pada pasal 7 dinyatakan bahwa Tanah yang sudah digadaikan selama 7 tahun dikembalikan pada yang punya tanpa kewajiban untuk membayar.

Mengenai tentang proses perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng besar harapan peneliti dengan adanya penelitian ini mampu membuat peneliti lebih mendalami dan memahami tentang proses gadai tanah, supaya dalam proses perjanjian gadai tanah tidak ada kerugian satu sama lain atau unsur pemerasan yang terjadi. Sehingga tidak ada pertikaian/konflik yang terjadi antara keluarga, tetangga, dan lingkungan sekitar.

Artinya dimana dalam melakukan gadai tanah itu sendiri seharusnya lebih memahami aturan-aturan yang berlaku sehingga tidak ada kekeliruan dalam melakukan proses gadai itu sendiri dan dalam melakukan transaksi sebaiknya ada saksi atau bukti hitam di atas putih supaya nanti kebelakangnya apabila sipenggadai ingin mengambil alih maka ada bukti yang real. Berdasarkan latar belakang yang saya jelaskan, peneliti tertarik mengangkat judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat di identifikasikan permasalahan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tinjauan Yuridis terkait pelaksanaan Gadai Tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng?

2. Bagaimana upaya pemerintah desa agar pelaksanaan gadai tanah pertanian yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku di desa bonto marannu kabupaten Bantaeng ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah dalam bidang hukum perdata, khususnya tentang hukum perjanjian gadai tanah pertanian. Berdasarkan pokok permasalahan di atas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya pemerintah desa dalam terjadinya praktek Gadai Tanah pertanian yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini terbagi menjadi dua, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran, keilmuan, dan bahan kajian dalam studi ilmu pendidikan pancasila dan kewarganegaraan terkait dengan Peraturan yang berlaku dalam menyelesaikan sebuah perkara gadai tanah pertanian menurut berdasarkan aturan yang berlaku.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi Peran Pemerintah dalam memutuskan kebijakan terkait pelaksanaan gadai tanah pertanian di masyarakat yang bertujuan melakukan aktivitas-aktivitas kolektif yang bertujuan melakukan perubahan sosial.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Tinjauan Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

Tinjauan Yuridis berasal dari kata "Tinjauan" dan "Yuridis". Tinjauan berasal dari kata *tinjau* yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata *tinjau* mendapat akhiran-an menjadi Tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis. Sedangkan, yuridis diartikan sebagai hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang. Jadi dapat disimpulkan bahwa Tinjauan yuridis adalah mempelajari dengan cermat, pengumpulan data, atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang.

Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah dan besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis

dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti. Sedangkan yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang diwilayah dimana hukum tersebut, berlaku sehingga jika ada orang yang melanggar maka akan dikenai hukuman. Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etikabahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.

B. Tinjauan Hukum tentang Gadai Tanah Pertanian

1. Pengertian Gadai

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang berpiutang atas suatu barang bergerak atau tidak bergerak (motor, mobil, tanah sawah, rumah), yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan memberikan kekuasaan kepada orang yang berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya; dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut.

Dimana seseorang itu harus menggadaikan barangnya untuk mendapatkan uang. Definisi gadai dalam Islam disebut dengan *Rahn*, yaitu suatu perjanjian untuk menahan suatu barang yang digunakan sebagai jaminan atau tanggungan utang. *Rahn* juga merupakan suatu akad utang piutang dengan menjadikan barang yang mempunyai nilai ekonomis menurut pandangan syara' sebagai jaminan, sehingga pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara etimologi, *Rahn* ialah *al-babs*,

artinya tertahan sedangkan menurut terminologi adalah *Ja'ala ain labaa qimab maalih fi nazri al syar'I wa tsiiqab bidain babaitu yumkin al dain, au akbaza ba'dhab min tilk al ain.* (menjadikan benda berupa harta yang mempunyai harga dalam pandangan syara' sebagai jaminan hutang yang mungkin dijadikan sebagai hutang yang mungkin dijadikan sebagai pembayaran hutang baik secara keseluruhan maupun sebagiannya). Sebagai hak kebendaan, hak gadai terus mengikuti objek atau barang-barang yang digadaikan dalam tangan siapapun yang memegang (*droit de suite*). Demikian juga terkandung di dalamnya suatu hak menggugat karena penerima gadai berhak menuntut kembali barang yang hilang tersebut. Ketentuan ini seperti halnya yang terdapat pada Pasal 1152 ayat (3) KUHPerdara, menyatakan:

Apabila, namun itu barang tersebut hilang dari tangan penerima gadai ini atau dicuri daripadanya, maka berhaklah ia menuntutnya kembali sebagaimana disebutkan dalam pasal 1977 ayat (2), sedangkan apabila barang gadai didapatnya kembali, hak gadai dianggap tidak pernah hilang.

Adapun rukun dalam gadai menurut Islam:

1. Barang yang digadaikan (*al-murhun*), Barang jaminan merupakan barang yang memiliki nilai ekonomis secara hukum syara' artinya barang itu dapat diperjual-belikan, dan merupakan barang yang halal dan milik sah orang yang berutang.
2. Utang (*al-marhunbih*), merupakan hak wajib yang harus dikembalikan kepada orang tempat berutang utang itu dapat dilunasi dengan barang jaminan sesuai dengan kesepakatan.

Lembaga gadai menurut KUHperdata ini masih banyak digunakan didalam praktek. Kedudukan pemegang gadai lebih kuat dari pemegang jaminan penggadai.

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang untuk berpiutang suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berutang atau seseorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada siberpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang dengan terkecualian biaya untuk melelang barang tersebut.

2. Sifat dan Ciri-ciri Hak Gadai

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1150 dan pasal-pasal lainnya dari KUHPerdata dapat disimpulkan sifat dan ciri-ciri yang melekat pada hak gadai, adalah sebagai berikut:

- a). Objek atau barang-barang yang dapat digadaikan adalah kebendaan yang bergerak, baik kebendaan bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud (Pasal 1150, Pasal 1153 KUHPerdata).
- b). Gadai merupakan hak kebendaan atas kebendaan atau barang-barang yang bergerak milik seseorang (Pasal 1152 ayat (3) juncto Pasal 528 KUHPdt), karenanya walaupun barang-barang yang digadaikan tersebut beralih atau dialihkan kepada orang lain, barang-barang yang digadaikan tersebut tetap dan selalu mengikuti kepada siapapun objek barang-barang yang digadaikan itu berada (*droit de suite*). Jika kebendaan atau barang-barang yang digadaikan hilang atau dicuri orang lain, maka kreditur pemegang gadai berhak untuk menuntut kembali.

c). Hak gadai memberikan kedudukan diutamakan (hak preferensi) kepada kreditur pemegang hak gadai (penerima gadai) (Pasal 1133, Pasal 1150 KUHPdt).

d). Gadai bersifat aksesoir pada perjanjian pokok, seperti perjanjian pinjam-meminjam uang, utang piutang, atau perjanjian kredit (Pasal 1150 KUHPdt).

3. Pengertian Gadai menurut Pasal 1150 (KUHPerdta)

Pengertian gadai sendiri terdapat di dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasannya dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan biaya-biaya mana yang harus didahulukan.”

Hak gadai itu bersifat *accesoris*. Artinya, hak gadai merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya. Dengan demikian hak gadai akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus. Seperti yang telah disinggung sebelumnya, hak gadai kebendaan gadai ditimbulkan dari perjanjian. Karena itu, perjanjian gadai harus memenuhi syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdta, yang bunyinya:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok masalah tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Lebih lanjut, harus diingat bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat. Ketentuan ini dikenal juga *servanda*. Dengan demikian, dapat ditolak bahwa

segala klausul yang disepakati bersama oleh pihak (Selama tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara) sah dan mengikat bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Berdasarkan rumusan yang diberikan tersebut dapat diketahui bahwa untuk dapat disebut gadai, maka unsur-unsur dibawah ini harus dipenuhi:

- a) Gadai diberikan hanya atas benda bergerak.
- b) Gadai harus dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai.
- c) Gadai memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditur (droit de preferent).
- d) Gadai memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului tersebut.

Dalam pelaksanaan gadai tanah harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk tanah sawah / lahan, jika yang mengerjakan sawah itu penerima gadai maka, pemberi gadai harus menunggu penyerahan kembali tanah gadai setelah tanaman dipanen atau "Hak ketam" (memungut hasil tanaman atau panen) tetap berada pada pemilik tanaman atau penggarap tanaman itu, kecuali disepakati kedua belapihak bahwa pemilik gadai mengganti kerugian yang diminta penerima gadai.
2. Untuk lebat atau tanah perikanan yang diusahakan pemberi gadai harus memberikan kesempatan bagi penerima gadai untuk menikmati hasil.

Gadai sebagai suatu hak yang mendahulukan dari seorang kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 1133 KUH Perdata mengenai hak untuk di terlebih dahulukan diantara para kreditur terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek. Sedangkan Pasal 1134 KUH Perdata:

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seorang kreditur sehingga tingkatannya lebih tinggi dari pada kreditur lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotek adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya.”

Berdasarkan rumusan kedua Pasal tersebut maka dapat diketahui bahwa gadai adalah suatu hak yang memberikan kepada kreditur pelunasan yang mendahulukan dari kreditur-kreditur lainnya. Gadai adalah suatu perjanjian riil, sebagaimana ditentukan dalam pengertian gadai itu sendiri, gadai hanya ada manakala benda yang akan digadaikan secara fisik telah dikeluarkan dari kekuasaan pemberi gadai.

Pengeluaran benda yang digadaikan dari pemberi gadai ini bersifat mutlak dan tidak dapat ditawar-tawar. Pengeluaran benda yang digadaikan dari kekuasaan pemberi gadai ini dapat dilakukan, baik dengan menyerahkan kekuasaan atas benda yang digadaikan tersebut kepada kreditur atau pihak ketiga, untuk kepentingan kreditur, sebagai pemegang gadai. Kesepakatan untuk memberi gadai tidak dengan begitu saja melahirkan gadai, melainkan sampai perbuatan pengeluaran benda gadai dari kekuasaan debitur atau pemberi gadai dilakukan

(Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek, Bandung, Sinar Grafika, hlm. 77).

Pasal 1152 KUH Perdata “Hak gadai, atas benda bergerak dan atas piutang-piutang bahwa diletakkan dengan membawa barang gadainya dibawah kekuasaan kreditur atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak. Tak salah adalah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan kreditur.” Hak gadai hapus, apabila barang gadainya keluar dari kekuasaan penerima gadai. Apabila namun barang tersebut hilang dari tangan penerima gadai ini atau dicuri daripadanya, maka berhaklah ia menuntutnya kembali,

sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1977 ayat kedua, sedangkan apabila barang gadai didapatkan kembali, hak gadai dianggap tidak pernah hilang.

Hal tidak berkuasanya pemberi gadai untuk bertindak bebas dengan barang gadainya, tidaklah dapat dipertanggung jawabkan kepada kreditur yang telah menerima barang tersebut dalam gadai, dengan tak mengurangi hak yang kehilangan atau kecurian barang itu, untuk menuntutnya kembali.” Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 51 Tahun 2011 tentang pergantian atau perubahan bentuk badan hukum Perusahaan Umum (PERUM) Pegadaian menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO), dalam peraturan pemerintah tersebut pengertian gadai secara spesifik tidak dijelaskan didalamnya, sementara dalam Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) hanya menjelaskan mengenai gadai saham diatur dalam Pasal 60 ayat (2) dan (3) UUPT yaitu Gadai saham atau jaminan fidusia atas saham yang telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan wajib dicatat dalam daftar pemegang saham.

4. Pengertian Hak Gadai Tanah

UUPA(Undang-Undang Pokok Agraria) tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Hak Gadai (Gadai Tanah). Untuk memperoleh pemahaman tentang pengertian Gadai Tanah, berikut ini dikemukakan pendapat seperti Boedi Harsono, Gadai tanah adalah hubungan hukum seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, 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 yang menggadaikan, banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Pengertian Gadai tanah adalah merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya dan selama gadai masih berlangsung, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak pemberi uang (pemegang gadai).

Pengertian lain tentang hak gadai (Gadai Tanah) 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.

1) Sudarsono mengemukakan bahwa gadai adalah :

- Pinjam meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan dan apabila batas waktu tiba ternyata tidak ditebus maka barang tanggungan tersebut menjadi hak yang memberi pinjaman;
- Barang yang diserahkan kepada pemberi pinjaman uang sebagai tanggungan hutang.

2) H. Sulaiman Rasjid mengemukakan bahwa gadai atau jaminan adalah suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.

- 3) Boedi Harsono menyatakan bahwa hak gadai adalah hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain (penjual gadai) yang mempunyai hutang padanya, selama utang tersebut belum dibayar lunas (ditebus) oleh penjual gadai, sehingga tanah tersebut akan tetap berada pada penguasaan pemegang gadai.
- 4) Urip Santoso memberikan pengertian bahwa hak gadai adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan melakukan 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.
- 5) Sahnan dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia memberikan pengertian hak gadai adalah hak yang dimiliki oleh pembeli gadai untuk menguasai dan memanfaatkan tanah milik dari penjual gadai untuk jangka waktu yang sifatnya sementara sampai penjual gadai mampu untuk mengembalikan uang gadai (menebus) kepada pembeli gadai.

Pengertian lain tentang Hak gadai (Gadai Tanah) 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.

a. Terjadinya Hak Gadai Tanah

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

Secara umum dapat dikatakan bahwa hak gadai itu terjadi di dalam masyarakat karena di satu pihak kebutuhan uang sangat mendesak sehingga pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain yang memberikan uangnya dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali setelah ia mengembalikan uang dalam jumlah yang sama kepada pemegang gadai. Dalam perjanjian gadai menggadai tanah mengenai besarnya uang gadai tidak selamanya tergantung pada kesuburan tanahnya namun tergantung dari kebutuhan penggadai. Oleh karena itu tidak jarang tanah yang subur digadaikan dengan harga yang rendah, begitu pula dengan tanah yang tingkat kesuburannya rendah digadaikan dengan uang gadai yang tinggi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka kebanyakan gadai itu diadakan dengan pertimbangan sangat merugikan penggadai dan menguntungkan pemegang gadai akan tetapi kadang-kadang pula dalam suatu perjanjian gadai yang diadakan justru pemegang gadai yang sangat dirugikan jika hal ini dibandingkan dengan uang gadai yang lepas, contohnya gadai terjadi pada tanah pertanian yang tingkat kesuburan tanahnya sangat rendah sehingga tidak dapat diambil hasilnya.

Hak gadai menurut KUHPerdara diatur dalam Buku II BAB XX pasal 1150-1161 pihak yang menggadaikan dinamakan " Pemberi Gadai" dan menerima Gadai, dinamakan "Penerima atau Pemegang gadai". Kadang-kadang dalam gadai terlibat tiga pihak, yaitu debitur "Pihak yang berhutang", Penerima yaitu pihak yang menyerahkan benda gadai dan pemegang gadai yaitu kreditur yang menguasai benda gadai sebagai jaminan piutangnya.

Dengan adanya penguasaan tanah yang luas oleh sebagian petani, maka akan membuka kemungkinan dilakukan usaha-usaha atau praktek-praktek pemerasan dalam segala bentuk, contohnya dengan jalan menggadai, membagi hasil dan lain-lain. pada umumnya orang yang menguasai tanah-tanah yang luas tidak dapat mengerjakan sendiri tanahnya, sehingga tanah-tanah yang dikuasainya dibagi hasilnya kepada petani yang tidak mempunyai tanah atau tidak cukup tanahnya untuk memenuhi kebutuhan keluarganya bahkan tidak jarang dalam hubungan gadai para petani yang pemilik tanah kemudian menjadi penggarap dengan jalan bagi hasil.

Oleh karena itu, dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 hak gadai dimasukkan ke dalam hak-hak yang bersifat sementara yang diharapkan akan hapus dalam waktu tidak terlalu lama, namun dalam kenyataannya masih tetap berlaku hingga saat ini.

Menurut hukum adat bahwa dalam perjanjian gadai menggadai tanah biasanya dengan bantuan Kepala Desa atau Kepala Adat, kehadiran pejabat tersebut umumnya bukan merupakan syarat bagi sahnya proses gadai menggadai tersebut, melainkan dimaksudkan untuk memperkuat kedudukan dan dengan demikian mengurangi risiko pemegang gadai jika dikemudian hari ada sanggahan atau keberatan dari salah satu pihak.

Proses terjadinya gadai menggadai pada umumnya juga tidak dibuatkan akta atau bukti tertulis sehingga menimbulkan kesulitan bagi si pemberi gadai, jika waktu tanahnya akan ditebus pemegang gadai menolak dengan alasan bahwa yang mereka lakukan dan perjanjian dahulu bukanlah gadai menggadai melainkan jual lepas terlebih lagi akan menimbulkan permasalahan lebih besar apabila pemegang gadai dan pemberi gadai sudah meninggal dunia dan hubungan gadainya kemudian dilanjutkan oleh para ahli waris masing-masing pihak.

Dalam proses penggadaian / perjanjian tidak boleh merugikan salah satu pihak baik yang pegadai dan penerima gadai yang mengandung unsur pemerasan. Pada pasal 1338 ayat (3) KUH perdata menentukan bahwa “ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik yang berarti dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian harus harus tidak merugikan salah satu pihak.

Dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Penggadaian Tanah mekanisme yang dituangkan dalam pembangunan umum, kepentingan umum berbeda dengan mekanisme di atur dalam KUH perdata, dimana dalam KUH perdata mekanisme dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak.

Dalam praktek gadai menggadai tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 120 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang mengharuskan pendaftar tanah bagi yang bermaksud memindahkan hak atas tanahnya. Hal ini tercantum dalam Pasal 19 Peraturan tersebut yang tertulis sebagai berikut : "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan baru hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya harus dibuktikan dengan suatu uang yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat)"

Perkembangan zaman yang terus mengalami kemajuan juga mengakibatkan banyaknya perubahan dan juga pencabutan terhadap suatu peraturan perundang-undangan termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tersebut yang digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran, Peralihan dan Pembebasan Hak, dalam Bab V Pasal 37 tertulis sebagai berikut : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka setelah para pihak yang berkepentingan mengadakan perjanjian gadai di hadapan PPAT, maka para pihak diwajibkan mendaftarkan ke kantor Agraria untuk dibuat aktanya. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini bahwa gadai yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat dan tidak didaftar di kantor Pendaftaran Tanah tidak dijamin kepastian hukumnya, akan tetapi untuk menghapus adat kebiasaan yang ada dalam masyarakat adalah sesuatu yang tidak mudah terutama apabila disadari bahwa hukum adat itu adalah suatu ketentuan hukum asli dari masyarakat Indonesia.

Hak Gadai (Gadai Tanah) yang lamanya tidak ditentukan Dalam hal Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak ditentukan lamanya, maka pemilik tanah pertanian tidak boleh melakukan penebusan sewaktu-waktu, misalnya sekarang digadai, 1 atau 2 bulan kemudian ditebus. Penebusan baru dapat dilakukan apabila pemegang gadai minimal telah melakukan satu kali masa panen. Hal ini disebabkan karna Hak Gadai (Gadai Tanah) merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam-meminjam uang.

b. Ciri – Ciri Hak Gadai Tanah

Hak Gadai (Gadai Tanah) menurut hukum adat mengandung ciri-ciri sebagai berikut:

1. Hak menebus tidak mungkin kadaluarsa.
2. Pemegang gadai selalu berhak untuk mengulanggadaikan tanahnya.

3. Pemegang gadai tidak boleh menuntut supaya tanahnya segera ditebus.
4. Tanah yang digadaikan tidak bias secara otomatis menjadi milik pemegang gadai bila tidak ditebus.

Menurut Boedi Harsono, sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Gadai (Gadai Tanah), adalah sebagai berikut :

1. Hak Gadai (Gadai Tanah) jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan habis. Hak Gadai (Gadai Tanah) berakhir kalau dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan. Penebusan kembali tanah yang digadaikan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemiliknya, artinya ia tidak dapat dipaksa untuk menebusnya. Hak untuk menebus itu tidak hilang karena lampaunya waktu atau meninggalnya si pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia hak untuk menebus beralih kepada ahli warisnya;
2. Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai. Jika pemegang gadai meninggal dunia, maka hak tersebut berpindah kepada ahli warisnya;
3. Hak Gadai (Gadai Tanah) dapat dibebani dengan hak-hak tanah yang lain. Pemegang gadai berwenang untuk menyewakan atau membagikan tanahnya kepada pihak lain. Pihak lain itu bias pihak ketiga, tetapi bias juga pemilik tanah sendiri. Pemegang gadai bahkan berwenang juga untuk menggadaikan tanahnya itu kepada pihak ketiga tanpa perlu meminta izin atau memberitahunya kepada pemilik tanah (menganakgadaikan atau *Onderverpanden*). Perbuatan ini tidak mengakibatkan terputusnya

hubungan gadai dengan pemilik tanah. Dengan demikian, tanah yang bersangkutan terikat pada hubungan gadai;

4. Hak Gadai (Gadai Tanah) dengan persetujuan pemilik tanahnya dapat dialihkan kepada pihak ketiga, dalam arti bahwa hubungan gadai yang semula menjadi putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara pemilik dan pihak ketiga itu (memindahkan gadai atau *doorverpanden*);
5. Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak menjadi hapus jika hak atas tanahnya dialihkan kepada pihak lain;

Selama Hak Gadai (Gadai Tanahnya) berlangsung maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah (mendalami gadai); Sebagai lembaga, Hak Gadai (Gadai Tanah) pada waktunya akan dihapus.

c. Sifat Pemerasan Hak Gadai Tanah

Hak Gadai (Gadai Tanah) di samping mempunyai unsure tolong menolong, namun juga mengandung sifat pemerasan karena selama pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, tanahnya tetap dikuasai oleh pemegang gadai. Menurut Effendi Perangin, Gadai Tanah mengandung unsur eksploitasi, karena hasil yang diterima pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan pada umumnya jauh lebih besar dari pada apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik tanah. Sifat pemerasan pada pada Hak Gadai Tanah adalah:

- a. Lamanya gadai tanah terbatas. Beberapa tahun saja tanah itu dikuasai oleh pemegang gadai, tanah tidak akan dikembalikan kepada pemilik tanah apabila tidak ditebus.
- b. Tanah baru dapat dikembalikan kepada pemilik apabila sudah ditebus oleh pemiliknya. Dengan menguasai tanah selama 6 sampai 7 tahun saja., hasil yang dapat diperoleh pemegang gadai sudah melebihi jumlah uang gadai dan bunga gadai.

Menurut A.P. Parlindungan, setelah menguasai sawah selama 7 tahun itu si penerima gadai (pemegang gadai) sudah cukup mengecap hasil sawah itu hingga telah memperoleh kembali uang gadai yang telah dikeluarkan.

- d. Untuk menghapuskan sifat pemerasan dalam hak gadai tanah sekaligus bukanlah pekerjaan yang mudah dikarenakan hak gadai tanah tersebut sudah berakar dalam kehidupan bermasyarakat khususnya di pedesaan. Yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat pemerasan dengan jalan membuat ketentuan tentang cara-cara penebusan uang gadai. Hal ini dilakukan dalam rangka penertiban dan melindungi golongan ekonomi lemah (pemberi gadai).

Ketentuan yang mengatur cara penebusan uang gadai diatur di UU No. 56

Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yaitu :

1. Dalam pasal 7 ayat (1) ditegaskan bahwa barang siapa 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 gadai. Atas dasar ketentuan ini jika Hak Gadai Tanah yang sudah berlangsung selama 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa

pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

2. Dalam pasal 7 ayat (2) ditegaskan bahwa mengenai Hak Gadai Tanah yang pada mulanya berlaku peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu Hak Gadai Tanah itu berlangsung 7 tahun, maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen. Uang gadai dalam Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak selalu dalam bentuk uang. Kadang-kadang uang gadainya dalam bentuk perhiasan (emas). Apabila uang gadainya dalam bentuk emas, maka besarnya uang tebusan didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 Mei 1955 NomorK/Sip/1955, yang menetapkan bahwa adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan, apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul separuh dari resiko kemungkinan perubahan harga nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu. Untuk uang gadai yang berbentuk emas, adanya kenaikan dan penurunan harga emas per 1 gramnya pada waktu menggadaikan dan pada waktu menebus tanah selisihnya ditanggung bersama oleh pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) dan penerima (pemegang) gadai.

5. Rukun dalam Gadai menurut Pandangan Islam

Transaksi hukum gadai dalam fqhi Islam disebut al-rahn. Kata al-Rahn berasal dari bahasa Arab "*rahana-yarhanu-rahnan*" yang berarti menetapkan sesuatu. Secara bahasa menurut *Abu Zakariyyah Yahya bin Sharaf al-Nawawi* pengertian *al-Rahn* adalah *al-subut wa al-Dawam* yang berarti "tetap dan kekal. Pengertian "tetap" dan "kekal" dimaksud, merupakan makna yang tercakup dalam kata *al-habsu wa al-Luzum* "menahan dan menetapkan sesuatu". Dengan demikian, pengertian ar-rahn secara bahasa seperti yang terungkap diatas adalah tetap, kekal dan menahan suatu barang sebagai pengikat utang. Secara istilah

menurut Ibn Qudamah pengertian *al-Rahn* adalah *al-mal al-ladhi yuj'alu wathiqatan bidaynin yustaufa min thamanihi in ta'adhara istifa'uhu mimman huwa,, alayh* "suatu benda yang dijadikan kepercayaan atas utang, untuk dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya. Sedangkan Taqiyyuddin menyatakan bahwa *al-rahn* adalah *ja'ala al-mal wathiqatan bidaynin* "menjadikan suatu barang sebagai jaminan utang". Menurut Zakariyyah *al-Anshary al-rahn* adalah *ja'lu 'ayni mahin wathiqatan bidaynin yustaufa minha ,,inda ta'adhuri wafa'ih* "menjadikan suatu barang yang mempunyai nilai harta benda sebagai jaminan utang yang dipenuhi dari harganya ketika utang tersebut tidak bisa di bayar." Ia menyatakan bahwa tujuan *rahn* adalah menyerahkan barang jaminan yang dimiliki dan berpindah kepemilikannya itu ketika rahin tidak mampu membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Karena itu, jenis barang yang dijamin adalah berupa harta benda yang dapat diperjualbelikan.

Ulama Shafi'iyah berpendapat bahwa *al-Rahn* adalah *Ja'lu ainin yajuzu bay'uha washiqatan bidaynin yustaufa minha ,,inda ta'adhuri wafaihi* "menjadika suatu barang yang bisa dijual sebagai jamina utang dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya." Sayyid Sabiq menambahkan bahwa *rahn* adalah menjadikan suatu barang yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' sebagai jamina utang, yang memungkinkan untuk mengambil seluruh atau sebagian utang dari barang tersebut. Wahbah al-Zuhayli berpendapat bahwa gadai dalam term *Rahn* adalah *habsu shay' bihaqqin yumkin istifa'uhuminhu* "menahan sesuatu yang disertai hak untuk

memanfaatkannya". Dengan pengertian tersebut, rahn menjadikan suatu barang sebagai pengikat utang yang dimungkinkan baginya untuk mengambil utang dengan cara memanfaatkan barang jaminan tersebut. Bagi Wahbah, jenis barang yang dijaminakan harus berupa barang berharga yang memiliki nilai manfaat. Ukuran berharganya suatu barang, diukur dari kemungkinan diperolehnya nilai manfaat dari barang tersebut.

C. Tinjauan Umum tentang tanah Pertanian

Menurut pakar pertanian tanah pertanian adalah medium alat tempat tumbuhnya tumbuhan dan tanaman yang tersusun dari baha-bahan padat, gas, dan cair.

Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Lahan pertanian merupakan lahan yang diperuntukan untuk kegiatan pertanian. Sumberdaya lahan pertanian memiliki banyak manfaat bagi manusia. Menurut Sumaryanto dan Tahlim (2005), menyebutkan bahwa manfaat lahan pertanian dapat dibagi menjadi dua kategori. Pertama, use values atau nilai penggunaan dapat pula disebut sebagai personal use values. Kedua, non use values dapat pula disebut sebagai intrinsic values atau manfaat bawaan.

D. Penelitian Relevan

Pada beberapa karya ilmiah maupun skripsi yang terkait dengan judul penelitian ini akan menjadi referensi antara lain:

1. Prasetya kurniawan siregar, Analisis hukum tentang perjanjian gadai tanah pertanian Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji pelaksanaan perjanjian gadai tanah di Desa Sidodadi Ramunian Kecamatan Beringin Kabupaten Deliserdang. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif, teknik pengumpulan data yaitu dengan menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi.
2. Faridy, Pelaksanaan gadai tanah pertanian pada masyarakat pedesaan (Analisis yuridis UU. Nomor 56 PNPR 1960). Tujuan penelitian ini untuk mengkaji pelaksanaan gadai tanah pada masyarakat pedesaan . metode yang digunakan adalah kualitatif, adapun teknik yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi.

Berdasarkan dari beberapa penelitian terdahulu diatas adalah sama-sama mengkaji tentang gadai tanah pertanian.

E. Kerangka Pikir

Kerangka berpikir atau suatu kerangka pemikiran adalah dasar pemikiran dari penelitian yang disitensikan dari fakta-fakta, observasi dan kajian perpustakaan. Oleh karena itu, kerangka berfikit memuat teori, dalil atau konsep-konsep yang akan dijadikan dasar dalam penelitian. Di dalam kerangka pemikiran variabel-variabel penelitian dijelaskan secara mendalam dan relevan dengan

permasalahan yang diteliti, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menjawab permasalahan penelitian. (Ismail, 2019 :125)



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif. Metode kualitatif adalah “Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati”. Penelitian kualitatif sebagai metode ilmiah sering digunakan oleh sekelompok peneliti dalam bidang sosial, seperti: sosiologi, antropologi, dan sejumlah peneliti perilaku lainnya, termasuk ilmu pendidikan.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng. Alasan peneliti melaksanakan penelitian di Desa Bonto Marannu adalah karena ingin mengetahui dan melihat bagaimana upaya pemerintah dalam mencegah terjadinya praktek gadai tanah yang terjadi yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan bagaimana upaya pemerintah menanggapi tentang gadai tanah yang terjadi karena kurang memahaminya bagaimana proses gadai tanah itu sendiri.

2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama kurang lebih 2 bulan dan setelah seminar proposal.

C. Data dan Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung pada penelitian ini peneliti mengambil data primer melalui telaah Undang-undang hukum perdata, wawancara langsung terhadap informan penelitian, Dokumentasi dan Observasi.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang dikumpulkan untuk melengkapi data primer yang diperoleh dari dokumentasi yang terkait dalam permasalahan yang diteliti.

D. Informan Penelitian

Pemilihan informan dimulai dengan menetapkan satu atau beberapa orang informan dan melakukan interview terhadap mereka secara bertahap atau berproses. Dalam pelaksanaan penelitian ini peneliti akan menetapkan satu atau dua beberapa orang informan dan mengadakan interview terhadap mereka kemudian diminta arahan, saran, petunjuk siapa sebaiknya menurut mereka memiliki pengetahuan, pengalaman, informasi yang dicari.

Adapun informan kunci pada penelitian ini ialah, Kepala Desa, Anggota DPRD, Notaris, Sekretaris Desa, dan Kasi Pemerintahan.

E. Instrumen Penelitian

Adapun cara untuk memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan penelitian, makadalam hal ini peneliti berperan aktif dalam instrumen penelitian. Hal tersebut disebabkan karena dalam penelitian ini peneliti bertindak sebagai

perencana dan sekaligus sebagai pelaksanaan dari rancangan penelitian yang sudah disusun. Diharapkan proses pengambilan data tetap sesuai dengan perencanaan yang telah dibuat dan mendapatkan hasil seperti tujuan yang telah ditetapkan. Adapun yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Lembar Observasi

Lembar observasi adalah untuk mengadakan pengamatan langsung di lokasi penelitian. Adapun hal-hal yang diobservasi yaitu mencatat yang dianggap perlu dan berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

2. Pedoman Wawancara

Pedoman wawancara adalah dapat digunakan sebagai panduan melakukan wawancara penelitian baik penelitian kualitatif maupun kuantitatif. Pedoman wawancara secara garis besar dapat dibagi ke dalam tiga tahap, yaitu tahap persiapan wawancara, proses wawancara, dan evaluasi wawancara, termasuk permasalahan yang kerap muncul pada penelitian yang menggunakan teknik wawancara.

3. Alat / Bahan Dokumentasi

Penulis juga mengambil data dokumentasi yang dibutuhkan dalam penelitian berupa gambar dan foto yang berhubungan dengan pelaksanaan dalam penelitian. Penggunaan dokumentasi dalam penelitian ini dimaksudkan sebagai data pelengkap dari peneliti yang dilakukan oleh peneliti di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan di gunakan dalam penelitian ini ada beberapa teknik yaitu:

1. Observasi

Observasi adalah pengamatan langsung pada wilayah yang merupakan lokasi penelitian, untuk mengetahui keadaan objek dan situasi masyarakat. Jadi dalam melakukan observasi dapat dilakukan melalui penglihatan, pendengaran dan peraba. Observasi yang dilakukan di Desa Bonto Marannu Kecamatan Ulu Ere Kabupaten Bantaeng, hal yang di observasi adalah hal yang berhubungan dengan Gadai Tanah pertanian yang tidak sesuai aturan yang berlaku dan bagaimana pemahaman masyarakat sekitar. Observasi akan dilakukan langsung oleh peneliti.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu ini merupakan proses tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadapan-hadapan secara fisik . Yang diwawancara yaitu Pemerintah Desa, Pemerintah Daerah dan salah satu Pakar Hukum. Teknik wawancara yang digunakan untuk memperoleh informasi lebih rinci tentang mengenai tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng.

3. Dokumentasi

Dokumentasi, dari asal kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi. Dokumentasi akan dijadikan data

tambahan dalam penelitian ini untuk memperkuat data yang diperoleh dari observasi dan wawancara.

G. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis dan dalam sebuah penelitian sangat dibutuhkan bahkan merupakan bagian yang sangat menentukan dari beberapa langkah penelitian sebelumnya. Dalam penelitian kualitatif, analisis data harus seiring dengan pengalaman fakta-fakta di lapangan. Dengan demikian analisis data dapat dilakukan sepanjang proses penelitian dengan menggunakan teknik analisis sebagai berikut.

1. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan data kasar yang muncul dari catatan-catatan yang tertulis di lapangan (Milles dan Hubberman, 2002: 17). Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

2. Penyajian Data

Penyajian Data adalah pengumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan (Milles dan Hubberman, 2002: 18). Dalam hal ini, data yang telah dikategorikan tersebut kemudian diorganisasikan sebagai bahan penyajian data. Data tersebut disajikan secara deskriptif yang didasarkan pada aspek yang diteliti.

3. Verifikasi data dan penarikan kesimpulan

Verifikasi data adalah sebagian dari suatu kegiatan, artinya makna-makna yang muncul dari data telah disajikan dan diuji kebenarannya, kekokohnya dan kecocokannya (Milles dan Hubberman, 2007: 19). Penarikan kesimpulan berdasarkan pada pemahaman terhadap data yang disajikan dan dibuat dalam pernyataan singkat dan mudah dipahami dengan mengacu pada pokok permasalahan yang diteliti.



BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Deskripsi Kabupaten Bantaeng

Kabupaten HUT Kabupaten Bantaeng merupakan momentum sejarah yang memiliki makna yang sangat dalam dan mendasar, oleh karena itu maka penentuan hari jadi Bantaeng harus dilakukan secara arif dan bijaksana serta mempertimbangkan berbagai hal dan dimensi, antara lain dengan mempergunakan berbagai pendekatan dan penelitian yang seksama, seperti seminar, diskusi-diskusi ilmiah dan observasi terhadap data lontara, penelitian situs sejarah dan melalui penelitian dokumen-dokumen yang ada.

Apabila dilihat dari segi yuridis formal, maka hari jadi Bantaeng jatuh pada tanggal 4 Juli 1959 disaat diundangkan Undang-Undang Nomor 29 tahun 1959 tentang pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi. Namun, pemberlakuan Undang-Undang Nomor 29 tahun 1959, bukanlah menunjukkan keberadaan Bantaeng pertama kali, karena Kabupaten Bantaeng sebagai bekas Afdeling pada Zaman Pemerintahan Hindia Belanda sudah lama dikenal sebagai pusat pemerintahan formal.

Bahkan sejak tanggal 11 November 1737 Resident Pertama Pemerintahan Hindia Belanda telah memimpin pemerintahan di Bantaeng. Dengan status "Buttatoa", maka kita menoleh kepada sejarah jauh sebelumnya, ketika kerajaan Bantaeng terbentuk pada abad XII, yang telah ditemukan oleh 50 kerajaan

Singosari dan Kerajaan Majapahit ketika memperlebar usaha dagang dan kekuasaan kewilayah timur dan dicatat dalam berbagai dokumen, antara lain peta wilayah Singosari dan buku Prapanca yang berjudul Negara Kertagama.

Dengan demikian, maka hari jadi Bantaeng, selain bermakna historis juga bermakna simbolik yang menggambarkan nilai budaya dan kebesaran Bantaeng dimasa lalu dengan adat istiadatnya yang khas. Tanggal 7 (Tujuh) menunjukkan simbol Balla Tujua di Onto, dan Tau Tujua yang memerintah dimasa lalu, yaitu : Kare Onto, Bissampole, Sinowa, Gantarangkeke, Mamampang, Katapang dan Lawi-Lawi.

Selain itu, sejarah menunjukkan, bahwa pada tanggal 7 Juli 1667 terjadi perang Makassar, dimana tentara Belanda mendarat lebih dahulu di Bantaeng sebelum menyerang Gowa karena letaknya yang strategis sebagai bandar pelabuhan dan lumbung pasangan Kerajaan Gowa. Serangan Belanda tersebut gagal, karena ternyata dengan semangat patriotisme rakyat Bantaeng sebagai bagian Kerajaan Gowa pada waktu itu mengadakan perlawanan besar-besaran. Bulan 12 (dua belas), menunjukkan sistem adat atau semacam DPRD sekarang, yang terdiri dari perwakilan rakyat melalui Unsur Jannang (Kepala Kampung) sebagai anggotanya, yang secara demokratis menetapkan kebijaksanaan pemerintahan bersama Karaeng Bantaeng.

Tahun 1254 dalam atlas sejarah Dr. Muhammad Yamin, telah dinyatakan wilayah Bantaeng sudah ada, ketika kerajaan Singosari 51 dibawah pemerintahan Raja Kertanegaramemperluas wilayahnya ke daerah timur Nusantara untuk

menjalin hubungan niaga pada tahun 1254-1292. Penentuan autentik Peta Singosari ini jelas membuktikan Bantaeng sudah ada dan eksis ketika itu. Bantaeng sudah ada sejak tahun 500 masehi, sehingga dijuluki Butta Toa atau Tanah Tuo (Tanah bersejarah). Selanjutnya laporan peneliti Amerika Serikat Wayne A. Bougas menyatakan Bantaeng adalah Kerajaan Makassar awal tahun 1200-1600, dibuktikan dengan ditemukannya penelitian arkeolog dan para penggali keramik pada bagian penting wilayah Bantaeng yakni berasal dari dinasti Sung (960-1279) dan dari dinasti Yuan (1279-1368) (Bappeda Kab.Bantaeng, 2014) Dengan demikian, maka sesuai kesepakatan yang telah dicapai oleh para pakar sejarah,sesepuh dan tokoh masyarakat Bantaeng pada tanggal 2- 4 Juli 1999, berdasarkan Keputusan Mubes KKB nomor 12/Mubes KKB/VII/1999 tanggal 4 Juli 1999 tentang penetapan Hari Jadi Bantaeng maupun kesepakatan anggota DPRD Tingkat II Bantaeng, telah memutuskan bahwa Hari Jadi Bantaeng ditetapkan pada tanggal 7 bulan 12 tahun 1254, Peraturan Daerah Nomor: 28 tahun 1999.Sejak terbentuknya Kabupaten daerah Tingkat II Bantaeng berdasarkan UU Nomor 29 Tahun 1959, Bupati Kepala Daerah Tingkat II yang pertama dilantik pada tanggal 1 Februari 1960.

2. Letak Geografis Kabupaten Bantaeng

Kabupaten Bantaeng merupakan salah satu wilayah kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan secara geografis, Kabupaten Bantaeng terletak antara 5°21'13'' 5°35'26'' Lintang Selatan dan 119°51'42'' 120°05'27'' Bujur Timur. Secara administrasi Kabupaten Bantaen dan 3 diantaranya berada diwilayah pesisir dengan batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Flores
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Jeneponto
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba.

Geografis Kabupaten Bantaeng merupakan salah satu wilayah kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan secara geografis, Kabupaten Bantaeng antara $5^{\circ}21'13''$ $5^{\circ}35'26''$ Lintang Selatan dan $119^{\circ}51'42''$ $120^{\circ}05'27''$ Bujur Timur. Secara administrasi Kabupaten Bantaeng terdiri dari 8 kecamatan, diantaranya berada di wilayah pesisir dengan batas-batas wilayah sebagai berikut.

Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Gowa dan Bulukumba Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Flores Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Jeneponto Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba. Kabupaten Bantaeng Tahun 2017. Kabupaten Bantaeng merupakan salah satu wilayah kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan secara geografis, Kabupaten Bantaeng antara $5^{\circ}21'13''$ $5^{\circ}35'26''$ Lintang Selatan dan $119^{\circ}51'42''$ - g terdiri dari 8 kecamatan, batas wilayah batasan dengan Kabupaten Gowa dan Bulukumba.

B. Hasil Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan tentang Tinjauan yuridis terkait pelaksanaan gadai tanah pertanian di desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng, Adapun hasil penelitian yang diperoleh adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis terkait Pelaksanaan gadai tanah Pertanian di Desa Bonto marannu

Ruang lingkup hukum perjanjian gadai yang mana suatu pihak menuntut suatu prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Prestasi tersebut adalah menyerahkan benda atau melakukan suatu perbuatan atau juga tidak melakukan perbuatan sama sekali. Sebelum penulis menjelaskan hasil dari wawancara mengenai pelaksanaan perjanjian gadai di Desa Bonto Marannu, penulis memberikan sedikit pembahasan mengenai gadai.

Kemudian UU No. 56 Perpu tahun 1960 Dalam pasal 7 ayat (1) ditegaskan bahwa barang siapa 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 gadai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan SH (Notaris Siti Hasniati) "Pengaturan gadai tanah secara khusus diatur dalam UU Perpu 56 Tahun 1960 tentang penetapan Luas Tanah Pertanian. Dalam Pasal 7 dinyatakan barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya peraturan ini sesudah 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. Gadai tanah maksimal 7 tahun harus dikembalikan kepada

pemilik sesuai dengan aturan UU Perpu 56 tahun 1960, namun kenyataannya yang diterapkan pada masyarakat tidak sesuai dengan Perundang-undangan lebih lanjut mengatakan perlunya aturan tertulis dalam pelaksanaan gadai dikhawatirkan adanya akibat hukum pada proses gadai”.

Kemudian Atas dasar ketentuan ini jika Hak Gadai Tanah yang sudah berlangsung selama 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

Berdasarkan hasil wawancara dengan HZ (Ketua Anggota DPRD Kabupaten Bantaeng) “terkait pelaksanaan atau perjanjian gadai tanah pertanahan produk hukum atau aturan di daerah belum mengatur pelaksanaan tentang gadai tanah. Namun menurut pada umumnya aturan terkait pelaksanaan gadai di Kabupaten Bantaeng ialah Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 yang umum. Terkait permasalahan atau pengaturan gadai tanah itu sendiri di kembalikan lagi kepada pemerintah Desa, dan di Desa yang akan lebih mengatur terkait pelaksanaan gadai tanah itu sendiri”

Gadai merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang (pihak mana di sebut “pemegang gadai”). Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KU (Kepala Desa Bonto Marannu) “mekanisme pelaksanaan Gadai tanah di Desa Bonto Marannu pada umumnya masih berlaku sistem adat dimana pelaksanaannya menerapkan sistem adat/hukum adat yang berisi perjanjian antara kedua belah pihak, perjanjian antara kedua belah pihak menggunakan cara yang lama yang berdasarkan dengan sistem adat dan telah di atur dalam hak dan wewenang pemerintah desa itu sendiri. Yang pada umumnya apabila menggunakan

peraturan perundang-undangan manapun akan menghasilkan proses pelaksanaan gadai tanah yang berkepanjangan”.

Secara umum dapat dikatakan bahwa gadai itu terjadi di dalam masyarakat karena di satu pihak kebutuhan uang sangat mendesak sehingga pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain yang memberikan uang padanya dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali setelah ia mengembalikan uang dalam jumlah yang sama kepada pemegang gadai.

Hal ini diungkapkan juga oleh MU (Sekretaris Desa Bonto Marannu) “pelaksanaan gadai tanah pertanian di Bonto Marannu terdapat beberapa hal yang tidak sejalan dengan gadai pertanian yang diatur dalam undang-undang seperti penetapan luas tanah pertanian dan batas waktu. Pada pelaksanaan di Desa Bonto Marannu pemerintah desa menyampaikan sebagai solusi terkait dengan gadai tanah pertanian”.

Kemudian pada proses perjanjian gadai tanah biasa disaksikan oleh pemerintah desa khususnya kepala desa dan beberapa saksi lainnya agar perjanjian yang dilakukan dapat dibuktikan apabila terjadi masalah dikemudian hari sehingga desa memiliki peranan penting dalam menyelesaikan masalah gadai tanah pertanian dengan cara memepertemukan kedua belah pihak (kekeluargaan).

Hal ini diungkapkan oleh SP (Kasi pemerintahan Desa Bonto Marannu) “mekanisme gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu kedua belah pihak melakukan mediasi yang menghasilkan perjanjian gadai pertanian yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak, dengan memperhatikan sertifikat tanah dan KTP, hal ini dapat dilihat pada surat perjanjian yang ditandatangani oleh beberapa sanksi dari kedua belah pihak”.

Pada dasarnya tidak mudah untuk menghapus adat kebiasaan tersebut dan menjalankan hak gadai atas tanah pertanian sesuai UUPA. Hak gadai atas tanah pertanian semula diatur oleh hukum adat, namun setelah berlakunya UUPA, maka

hak gadai tersebut disebut sebagai hak bersifat sementara (Pasal 16 ayat(1) huruf “h” jo pasal 53) pasal 16 ayat(1) dan pasal 53 UUPA.

Dari lima pandangan diatas maka saya menyimpulkan bahwa terlaksananya gadai tanah pertanian yang sering terjadi di desa belum ada yang sampai jalur peradilan, melainkan diselesaikan di desa secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat antara kedua belah pihak yang bersangkutan dan didampingi oleh pemerintah desa baik itu oleh Kepala Desa dan perangkat Desa yang lainnya.

Namun dalam Pelaksanaanya dengan menggunakan cara lama dengan Perjanjian salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.

Perjanjian disini yakni perjanjian gadai tanah pertanian adalah dalam pengertian yang berasal dari Hukum Adat, sebagai akibat adanya perbuatan hukum yang disebut “Jual Gadai”. Jual gadai ialah penyerahan sebidang tanah oleh pemilik kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah itu akan dikembalikan kepada pemiliknya apabila pemilik mengembalikan uang yang diterimanya kepada orang yang memegang tanah tersebut.

Dalam ketentuan undang undang, mengenai gadai yang berlangsung selama 7 tahun harus dikembalikan kepada pemilik dengan tanpa penebusan (

Pasal 7 ayat 1 UU No. 56 Perpu tahun 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.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KU (Kepala Desa Bonto Marannu) "dimana upaya yang dilakukan pemerintah dalam hal ini aparat desa. Dalam hal Pelaksanaan gadai Pemerintah berupaya melakukan Konsolidasi atau mediasi terhadap pelaksanaan gadai untuk memberikan upaya hukum sehingga terjadinya kepastian dan aturan untuk melakukan gadai agar tidak terjadi penuntutan diantara Pihak, hal yang dilakukan Pemerintah desa masih saja melakukan upaya kekeluargaan atau hukum adat seperti contoh Pemberian surat perjanjian dari desa dan Nota kesepakatan (kwitansi gadai). Tidak perdoman pada Hukum positif yang berlaku".

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 dari padanya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan SP (Kasi Pemerintahan Desa Bonto Marannu) "lebih menerapkan aturan adat setempat sebagai dasar dari penerapan mekanisme atau pelaksanaan gadai tanah pertanahan. Salah satu ketentuan yang mengatur masalah gadai tanah terdapat pada Undang-undang yang menimbulkan hubungan hukum antar personal dengan tanah milik orang lain".

Dalam pengaturannya lebih efektif menggunakan sistem adat karena masyarakat lebih menerima dan tidak merugikan, sehingga proses gadai tanah efektif cara menggunakan cara yang lama. Pelaksanaan gadai tanah sering kali hanya dilakukan di hadapan kepala desa agar kedepannya tidak timbul masalah terkait dengan gadai tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan SP (Kai Pemerintahan Desa Bonto Marannu) "dalam penerapan aturan pada pelaksanaan gadai tanah adalah hukum adat dengan memperhatikan perjanjian kedua belah pihak yang menghasilkan unsur legalitas".

Perbedaan yang lainnya, dalam kontruksi KUHPerdata 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 menggadaikan (*onderverpanden*) atau memindahkan gadai (*doorverpanden*) atas persetujuan atau sepengetahuan penggadai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KU (Kepala Desa Bonto Marannu) "sebagai jaminan untuk melegalkan upaya pelaksanaan gadai ada beberapa hal yang dipenuhi selama perjanjian itu disepakati

kedua belah pihak dan Pemerintah desa sebagai pemberi kepastian hukum dengan Surat Perjanjian. Namun pelaksanaan tersebut ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran dalam perjanjian gadai mereka harus menyepakati aturan konvensi dalam masyarakat”.

Dari tiga pendapat diatas maka peneliti menyimpulkan bahwa apabila tidak dikembalikan atau melanggar aturan pihak Penerima gadai berhak mengelola atau menggadai kembali tanah pertanian yang di Sewakan atau gadai. Pada dasarnya penguasaan benda yang dijaminakan bukan untuk menikmati, memakai dan memungut hasil, melainkan hanya untuk menjadi jaminan pembayaran hutang pemberi gadai kepada pemegang gadai.

2. Upaya Pemerintah Desa Bonto Marannu dalam melakukan pelaksanaan gadai tanah Pertanian

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.

Berdasarkan hasil wawancara dengan SH (Notaris Siti Hasniati) “Dalam pelaksanaan gadai inipun terjadi transaksi kedua pihak, wajib ada saksi dan pemerintah setempat. Namun prosedur gadai yang paling penting dalam transaksi gadai tanah adalah pemerintah sebagai penengah ketika terjadi masalah”.

Perkembangan selanjutnya dari lembaga gadai tanah menurut Hukum Adat oleh Subekti dikemukakan bahwa ada beberapa Pengadilan Negeri yang putusannya menjelaskan bahwa di dekat kota besar terdapat suatu perkembangan

dari gadai tanah menurut Hukum Adat ini dengan diberikannya bentuk jual beli kembali yang dituangkan dalam akta-akta notaris.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KU (Kepala Desa Bonto Marannu) maka ini merupakan perkembangan yang merugikan si petani yang menggadaikan tanahnya karena dalam gadai menurut Hukum Adat ia dilindungi oleh PERPU tersebut di atas, sedangkan sebaliknya dalam jual beli dengan hak membeli kembali ada kemungkinan bahwa ia kehilangan sawahnya, apabila ia melampaui jangka waktu untuk membelinya kembali. Sekarang bagaimana eksistensi daripada lembaga gadai tanah menurut Hukum Adat ini dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang sedang berkembang di negara kita. Ada sementara pihak yang merugikan kemungkinan untuk memanfaatkan lembaga ini”.

Praktek Hak Gadai di masyarakat (Hukum Adat), adapun ciri-ciri Hak Gadai (Hukum Adat) Menurut salah satu Anggota DPRD Kabupaten Bantaeng yaitu sebagai berikut :

- a) Hak Gadai jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan hapus, kalau dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan.
- b) Hak Gadai tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai, jika Pemegang Gadai meninggal dunia, maka hak tersebut beralih kepada ahli warisnya.
- c) Hak gadai dapat dibebani dengan hak-hak tanah lainnya, pemegang gadai berwenang untuk menyewakan atau membagihasilkan tanahnya kepada pihak lain.

Hak Gadai dengan persetujuan pemilik tanahnya, dapat "dialihkan" kepada pihak ketiga, dalam arti hubungan gadai yang lama menjadi putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara pemilik dan pihak ketiga itu ("menimbulkan gadai" atau *doorverpanden*).

Menurut pandangan SH (Notaris Siti Hasnati) "syarat pelaksanaan gadai tanah umumnya yang paling penting merupakan adanya kesepakatan kedua pihak yang melakukan perjanjian gadai tanah, berkomitmen satu sama lain, dan apabila kedua syarat umum itu tidak berlaku terhadap sebuah proses pelaksanaan gadai tanah itu,

tidak sah di mata hukum. Pada kenyataannya nantinya ketika terjadi sesuatu dikemudian hari maka masalah tersebut tidak mampu dilanjut ke jalur peradilan karena sebelumnya tidak ada komitmen/kesepakatan kedua pihak yang melakukan gadai tanah”.

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.

Menurut SP (Kasi Pemerintahan Desa Bonto Marannu) “Pelaksanaan gadai di desa Bonto marannu kalau menurut UU No. 56 thn 1960 No.7 pada pelaksanaannya kami tidak memakai secara terperinci aturan tersebut dalam Penggadaian tanah atau perjanjian. tetapi kami tetap memberikan aturan sesuai rujukan kedua belah pihak dalam melaksanakan gadai tanah sebagai contoh memberikan jaminan sebesar 1.000.000 pertahun dalam perjanjian tanah. Dikarenakan manakala dilaksanakan akan terjadi pertikaian setelah melakukan transaksi Perjanjian tanah. Lebih tepatnya aturan yang digunakan lebih mengarah ke hukum Adat”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan SH (Notaris Siti Hasnati) “Dalam pelaksanaan gadai inipun terjadi transaksi kedua pihak, wajib ada saksi dan pemerintah setempat. Namun prosedur gadai yang paling penting dalam transaksi gadai tanah adalah pemerintah sebagai penengah ketika terjadi masalah”.

Kemudian 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.

Berdasarkan wawancara dengan KU (Kepala Desa Bonto Marannu) "Pelaksanaan gadai tanah di desa Bonto marannu ketika ada yang melakukan Gadai, aturan yang digunakan tidak menggunakan Hukum nasional, masyarakat lebih memilih perjanjian dengan aturan adat atau musyawarah mufakat. Dalam perjanjian gadai pemilik dan penerima gadai hanya melakukan perjanjian dengan 2 belah pihak saja tanpa ada pihak ke 3 sebagai saksi, namun tetap memberikan hitam diatas putih sebagai legalitas perjanjian. Perjanjian Sesuai UU No 56 thn 1960 menyebutkan Dalam ketentuan undang undang mengenai gadai yang berlangsung selama 7 tahun harus dikembalikan kepada pemilik dengan tanpa penebusan dan itu belum bisa diterima masyarakat desa".

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. 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.

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 ditaman atau sudah mendekati untuk berbuah atau buah sudah mau mulai dipanen, kalau baru ditaman, 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.

Berdasarkan wawancara dengan SH (Notaris Siti Hasnati) “Dalam melakukan gadai tanah yang berhak atas tanah adalah penerima gadai sepenuhnya. Pada gadai memperhatikan adanya perjanjian dan komitmen menjaga objek gadai supaya tidak merusak ekosistem alam seperti, membuat sebuah tambang pasir dan beberapa pencemaran lingkungan yang merusak ekosistem alam”.

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).

Dalam wawancara dengan SP (Kasi Pemerintahan Desa Bonto Marannu) “hak dalam Pengelolaan gadai tanah Pertanian dimana Pemilik dan Penerima gadai melakukan perjanjian dalam pengelolaan hasil tani untuk dimanfaatkan dan dibagi hasil, namun ada juga yang memberikan sepenuhnya dalam pengelolaan kepada penerima Gadai”.

Dalam wawancara dengan KU (Kepala Desa Bonto Marannu) “Hak dan kewajiban Pihak gadai semuanya diatur sesuai dengan kesepakatan bersama baik itu pengelolaan hasil dan Pengaturan Pengembalian biaya sewa atas tanah yang digadaikan. Namun sebagian besar hasil tanah yang digadaikan diberikan sepenuhnya kepada Penerima Gadai dengan alasan Pihak yang berkuasa dalam pengelolaan hasil pertanian”.

Maka peneliti menyimpulkan bahwa 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.

C. Pembahasan

1. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian

Transaksi gadai tanah adalah salah satu transaksi tanah yang bersumber dari hukum adat yang sampai sekarang masih tetap hidup di berbagai lingkungan hukum adat di Indonesia. Karena pembentuk undang-undang beranggapan bahwa gadai tanah mengandung unsur pemerasan, maka dikeluarkanlah aturan Pasal 7 IJU No. 56/Prp/1960 yang bertujuan untuk menghapus transaksi gadai tanah yang berdasarkan hukum adat Indonesia, namun lembaga peradilan di dalam penerapannya masih tidak konsisten sehingga menimbulkan adanya dualisme, yaitu gadai tanah berdasarkan hukum agraria nasional dan hukum adat.

Karena batasan antara keduanya tidak jelas maka menimbulkan ketidakpastian perlindungan hukum dan hubungan hukum yang tarik menarik di antara keduanya. Oleh karena itu kiranya perlu dikaji tentang pengaruh peraturan gadai tanah terhadap pelaksanaan gadai tanah dalam hukum adat. Lembaga gadai tanah ternyata masih dipakai oleh sebagian masyarakat dan sebagai dasar hukum sekaligus menjadi bukti bahwa hukum adat masih diakui keberadaannya dalam tata hukum Indonesia yang dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan yakni sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dalam Pasal II Aturan Peralihan, yang menyebutkan : " Segala peraturan perundang-

undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini". Maksud dari isi Pasal tersebut adalah, tetap diberlakukannya segala peraturan yang dibuat pada masa penjajahan kolonial Belanda, yaitu IS (*Indische Staatsregeling*) terutama Pasal 131 ayat 2 jo Pasal 163, di mana di dalamnya terkandung suatu ketentuan bagi penduduk Indonesia golongan Bumi Putera dan Timur Asing berlaku hukum adat mereka masing-masing, kecuali sejak tahun 1855, hukum perdata Eropa diberlakukan terhadap golongan Timur Asing selain hukum keluarga dan hukum waris. Salah satu maksud diadakannya Aturan Peralihan ini ialah untuk menjadi sumber dasar berlakunya peraturan perundang-undangan yang ada pada saat undang-undang dasar tersebut diberlakukan. Dengan demikian kevakuman/kekosongan hukum yang bisa menimbulkan ketidakpastian hukum dan kekacauan di dalam masyarakat dapat dihindari.

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 5 (lima) yang menyatakan sebagai berikut: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama". Jadi maksud dari isi Pasal tersebut di atas adalah bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ini, hukum adat turut dijadikan sebagai dasar pembentukan peraturan tentang Hukum Agraria Nasional.

- c. Undang-undang no. 9 tahun 1969, pada pasal 6 tercantum bahwasannya sifat usaha yang dilakukan pegadaian adalah menyediakan pelayanan maksimal bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang ada. Sedangkan pada pasal 7 disebutkan bahwasannya ada beberapa tugas pegadaian yakni antara lain : ikut serta dalam meningkatkan tingkat kesejahteraan masyarakat khususnya golongan menengah ke bawah dengan cara menyediakan dana sesuai dengan dasar hukum gadai dan jasa di bidang keuangan lainnya berdasarkan atas ketentuan perundang-undangan yang berlaku, kedua adalah menghindarkan nasabah ataupun masyarakat secara luas dari penyelewengan dari dasar hukum yang berlaku seperti gadai gelap, praktek riba dan pinjaman yang tidak wajar.
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, dalam Pasal 28 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut: "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat". Maksud dari ketentuan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 ialah bahwa dalam masyarakat yang masih mengenal hukum yang tidak tertulis atau masih berada dalam suatu masa pergolakan, maka peran hakim dalam hal ini, berfungsi sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup dan berkembang di dalam lingkungan masyarakat, sehingga hakim harus mampu terjun ke tengah-tengah masyarakat untuk mengenal, mengetahui, dan dapat memahami

dan merasakan akan arti penting hukum dan rasa keadilan yang hidup dan tumbuh di dalam masyarakat.

- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1996 Tentang Obligasi Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian. Perusahaan Umum (PERUM) Pegadaian mempunyai peranan penting dalam penyaluran uang pinjaman atas dasar hukum gadai kepada masyarakat. Oleh karena itu, dalam rangka upaya peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan pengembangan usaha, diperlukan dana yang cukup besar. Sumber dana yang selama ini dipergunakan untuk keperluan penyaluran uang pinjaman atas dasar hukum gadai berasal dari dana intern perusahaan dan pinjaman dari lembaga keuangan masih belum mencukupi, maka diperlukan dana dari sumber lain yang sah. Perusahaan Umum (PERUM) Pegadaian sebagai Badan Usaha Milik Negara yang melaksanakan tugas pelayanan kepada masyarakat dibidang penyaluran uang pinjaman atas dasar hukum gadai, perlu didukung dengan partisipasi masyarakat berupa keikutsertaan dalam pendanaan. Hal tersebut di atas selaras dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Pegadaian menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Pegadaian, yang memungkinkan pula upaya penghimpunan dana dari masyarakat berupa pengeluaran obligasi guna pengembangan usahanya.
- f. Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2000 yang mengatur tentang Perusahaan umum (Perum) Pegadaian. Berbeda dengan perusahaan jawatan yang hanya

memiliki sistem dan konsep pegadaian, namun untuk perusahaan umum ini dari mulai bentuk fisik, dalamnya dan lainnya miliki mereka.

- g. Peraturan pemerintah no 103 tahun 2000, menjadi salah satu peraturan yang menguatkan status pegadaian sebagai perusahaan umum dan masuk pada wilayah BUMN tepatnya di lingkungan Departemen Keuangan RI. (Baca Juga: Peran BUMN).
- h. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Perubahan dasar hukum perjanjian jual gadai tanah dari ketentuan jual gadai adat menjadi ketentuan jual gadai yang diatur dalam Pasal 7 UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian merupakan bagian dari upaya perubahan format hukum untuk menuju masyarakat yang rasional. Perubahan tersebut dilakukan atas dasar Pasal 53 ayat 1 UUPA yang menjelaskan bahwa hak gadai merupakan hak yang sifatnya sementara dan harus diusahakan hapus dalam waktu yang singkat. Selain itu juga jual gadai menuntut ketentuan

adat dalam prakteknya mengandung unsur eksploitasi, karena hasil yang diterima oleh pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan setiap tahunnya umumnya lebih besar dari pada apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik tanah.

Berdasarkan hukum adat gadai tanah merupakan cara yang dibenarkan dalam pengalihan hak tanah pusaka sehingga sampai sekarang masih tetap hidup contohnya di wilayah Minangkabau, namun sengketa gadai yang lahir akibat adanya ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 cukup mempengaruhi perkembangannya di samping itu jika terjadi sengketa, para pihak biasanya mengutamakan musyawarah. Sehingga persepsi masyarakat mengenai pelaksanaan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 yang mengatur tentang gadai tanah dianggap masih bertentangan dengan hukum adat di masyarakat dan bertentangan dengan rasa keadilan yang telah tumbuh di dalam kehidupan masyarakat desa Bonto Marannu.

Persamaan antara ketentuan tanah pertanian menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan hukum Islam adalah sama-sama bertujuan untuk melindungi pihak pemilik tanah dari tindakan yang mengandung unsur pemerasan/eksploitasi dari pihak pemegang gadai yang umumnya mempunyai kemampuan ekonomi kuat, sehingga berdasarkan penelitian, maka disarankan agar ketentuan Pasal 7 Undang-undang Nomor 56/Prp/1960 lebih disosialisasikan oleh berbagai pihak sehingga peraturan ini bisa berlaku efektif, dan untuk menjamin kepastian hukum perjanjian gadai perlu dibuat dalam bentuk tertulis.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1150 dan pasal-pasal lainnya dari KUHPerdata dapat disimpulkan sifat dan ciri-ciri yang melekat pada hak gadai, adalah sebagai berikut:

- a). Objek atau barang-barang yang dapat digadaikan adalah kebendaan yang bergerak, baik kebendaan bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud (Pasal 1150, Pasal 1153 KUHPerdata).
- b). Gadai merupakan hak kebendaan atas kebendaan atau barang-barang yang bergerak milik seseorang (Pasal 1152 ayat (3) juncto Pasal 528 KUHPdt), karenanya walaupun barang-barang yang digadaikan tersebut beralih atau dialihkan kepada orang lain, barang-barang yang digadaikan tersebut tetap dan selalu mengikuti kepada siapapun objek barang-barang yang digadaikan itu berada (*droit de suite*). Jika kebendaan atau barang-barang yang digadaikan hilang atau dicuri orang lain, maka kreditur pemegang gadai berhak untuk menuntut kembali.
- c). Hak gadai memberikan kedudukan diutamakan (hak preferensi) kepada kreditur pemegang hak gadai (penerima gadai) (Pasal 1133, Pasal 1150 KUHPerdata).
- d). Gadai bersifat aksesoir pada perjanjian pokok, seperti perjanjian pinjam-meminjam uang, utang piutang, atau perjanjian kredit (Pasal 1150 KUHPerdata).

Pengertian gadai sendiri terdapat di dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh

seorang berhutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasannya dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk meyelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Hak gadai itu bersifat *accessoris*. Artinya, hak gadai merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya. Dengan demikian hak gadai akan hapus jika perjanjian pokoknya hapus. Seperti yang telah disinggung sebelumnya, hak gadai kebendaan gadai ditimbulkan dari perjanjian. Karena itu, perjanjian gadai harus memenuhi syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara, yang bunyinya

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok masalah tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Lebih lanjut, harus diingat bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat. Ketentuan ini dikenal juga *servanda*. Dengan demikian, dapat ditolak bahwa segala klausul yang disepakati bersama oleh pihak (Selama tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara) sah dan mengikat bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berdasarkan rumusan yang diberikan tersebut dapat diketahui bahwa untuk dapat disebut gadai, maka unsur-unsur dibawah ini harus dipenuhi:

- a) Gadai diberikan hanya atas benda bergerak.
- b) Gadai harus dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai.
- c) Gadai memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditur (*droit de preferent*).

- d) Gadai memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului tersebut.

Ruang lingkup hukum perjanjian gadai yang mana suatu pihak menuntut suatu prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Prestasi tersebut adalah menyerahkan benda atau melakukan suatu perbuatan atau juga tidak melakukan perbuatan sama sekali. Sebelum penulis menjelaskan hasil dari wawancara mengenai pelaksanaan perjanjian gadai di desa Bonto Marannu, penulis memberikan sedikit pembahasan mengenai gadai.

Secara temuan dapat dikatakan bahwa gadai itu terjadi di dalam masyarakat desa Bontomarannu karena di satu pihak kebutuhan uang sangat mendesak sehingga "pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain yang memberikan uang padanya dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali setelah ia mengembalikan uang dalam jumlah yang sama kepada pemegang gadai". Kemudian pada proses perjanjian gadai tanah biasa disaksikan oleh pemerintah desa khususnya kepala desa dan beberapa saksi lainnya agar perjanjian yang dilakukan dapat dibuktikan apabila terjadi masalah dikemudian hari sehingga desa memiliki peranan penting dalam menyelesaikan masalah gadai tanah pertanian dengan cara memepertemukan kedua bela pihak (kekeluargaan).

Namun masalah gadai tanah pertanian yang sering terjadi di desa Bontomarannu belum ada yang sampai jalur peradilan melainkan diselesaikan di desa secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat antara kedua bela pihak yang bersangkutan dan didampingi oleh pemerintah desa baik itu oleh Kepala Desa dan perangkat Desa yang lainnya. Mekanisme gadai tanah pertanian di Desa Bonto

Marannu kedua bela pihak melakukan mediasi yang menghasilkan perjanjian gadai pertanian yang di tanda tangani oleh kedua bela pihak, dengan memperhatikan sertifikat tanah dan KTP, hal ini dapat dilihat pada surat perjanjian yang ditandatangani oleh beberapa saksi dari kedua bela pihak”.

Hanya tanah milik Hak Milik yang dapat digadaikan. Berlainan dengan hak hipotek atau credietverband, Hak Gadai merupakan hak atas tanah, karena memberi wewenang kepada pemegang gadai untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, maka jelaslah bahwa pemilik tanah menerima sejumlah uang dari pihak lain, Hak Gadai itu bukanlah hak jaminan/hak tanggungan. Hak Gadai atas tanah yang dimaksud merupakan Hak Gadai sebagai hak jaminan yang diatur dalam Hukum Adat. Hak Gadai sebagai hak jaminan itu mengenai benda-benda bergerak dan benda yang bersangkutan berada dalam kekuasaan pemegang gadai, ia tidak berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaatnya.

Praktek Hak Gadai di masyarakat (Hukum Adat), adapun ciri-ciri Hak Gadai (Hukum Adat) Desa Bonto Marannu yaitu sebagai berikut :

- a) Hak Gadai jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan hapus, kalau dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan.
- b) Hak Gadai tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai, jika Pemegang Gadai meninggal dunia, maka hak tersebut beralih kepada ahli warisnya.

Hak gadai dapat dibebani dengan hak-hak tanah lainnya, pemegang gadai berwenang untuk menyewakan atau membagihasilkan tanahnya kepada pihak lain. Dalam pasal 7 ayat (1) ditegaskan bahwa barang siapa 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 gadai. Atas dasar ketentuan ini jika Hak Gadai Tanah yang sudah berlangsung selama 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

Mekanisme pelaksanaan Gadai tanah di Desa Bonto Marannu pada umumnya masih berlaku sistem adat dimana pelaksanaannya menerapkan sistem adat/hukum adat yang berisi perjanjian antara kedua belah pihak, merupakan sebuah perjanjian antara kedua belah pihak menggunakan cara yang lama yang berdasarkan dengan sistem adat. Pada umumnya apabila menggunakan peraturan perundang-undangan manapun akan menghasilkan proses pelaksanaan gadai tanah yang berkepanjangan.

Secara umum dapat dikatakan bahwa gadai itu terjadi di dalam masyarakat karena di satu pihak kebutuhan uang sangat mendesak sehingga pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain yang memberikan uang padanya dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali setelah ia mengembalikan uang dalam

jumlah yang sama kepada pemegang gadai. Kemudian pada proses perjanjian gadai tanah biasa disaksikan oleh pemerintah desa khususnya kepala desa dan beberapa saksi lainnya agar perjanjian yang dilakukan dapat dibuktikan apabila terjadi masalah dikemudian hari sehingga desa memiliki peranan penting dalam menyelesaikan masalah gadai tanah pertanian dengan cara memepertemukan kedua belah pihak (kekeluargaan).

Sebagai jaminan untuk melegalkan upaya pelaksanaan gadai ada beberapa hal yang dipenuhi selama perjanjian itu disepakati kedua belah pihak dan Pemerintah desa sebagai pemberi kepastian hukum dengan Surat Perjanjian. Namun pelaksanaan tersebut ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran dalam perjanjian gadai mereka harus menyepakati aturan konvensi dalam masyarakat”.

Bahwa apabila tidak dikembalikan atau melanggar aturan pihak Penerima gadai berhak mengelola atau menggadai kembali tanah pertanian yang di Sewakan atau gadai. Pada dasarnya penguasaan benda yang dijamin bukan untuk menikmati, memakai dan memungut hasil, melainkan hanya untuk menjadi jaminan pembayaran hutang pemberi gadai kepada pemegang gadai.

2. Upaya Pemerintah Desa Bonto Marannu dalam melakukan pelaksanaan gadai tanah Pertanian

Gadai merupakan salah satu jenis transaksi tanah, yaitu sejenis perjanjian timbal balik yang bersifat rill, dilapangan hukum harta kekayaan, merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobyek tanah. Intinya ialah ; penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran

tunai (seluruhnya kadang-kadang sebagian selaku kontra-prestasi). Perbuatan “menyerahkan” itu dinyatakan dengan istilah “jual. Di dalam hukum tanah, transaksi jual dapat mengandung 3 maksud yaitu:

- a. Menjual gadai (Indonesia, menggadai (Minangkabau), adol sende (Jawa), ngajual akad/gade (Sunda), yaitu : menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan “si penjual tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali.
- b. Menjual Lepas (Indonesia; adol plas, runtumurun, pati bogor (Jawa); menjual jajna (Kalimantan), yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak.

Secara umum gadai merupakan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain (yakni pribadi kodrati) yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

Menurut pakar pertanian tanah pertanian adalah medium alat tempat tumbuhnya tumbuhan dan tanaman yang tersusun dari baha-bahan padat, gas, dan cair. Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan,

tambak untuk perikanan tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.

Dalam rangka mengantisipasi timbulnya sengketa hak gadai di kemudian hari, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.20 Tahun 1963 tentang Penyelesaian Masalah Gadai. Dalam Pasal 2 Kepmen Pertanian dan Agraria ini dinyatakan bahwa : "jika sebelum gadai berakhir, uang gadainya ditambah, baik dalam bentuk uang ataupun lainnya dan penambahan itu dilakukan secara tertulis dengan melalui cara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut diadakan, maka sejak dilakukannya penambahan itu timbullah gadai baru dengan jumlah uang gadai yang baru pula (ayat (1))".

Konsekuensi logis dari adanya penambahan terhadap uang gadai, secara otomatis waktu pelaksanaan gadai seketika itu juga bertambah seiring dengan terjadinya penambahan uang gadai, dan apabila penambahan gadai tidak dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), maka tidak menimbulkan gadai baru. Bertitik tolak dari ketentuan dalam Pasal 2 Kepmen Pertanian dan Agraria Tahun 1963 di atas, maka bagaimana jika timbul masalah yaitu pemegang gadai dengan seizin penggadai memindahkan gadainya kepada orang lain (pihak ketiga). Dalam Pasal 3 Kepmen Pertanian dan Agraria ini dinyatakan bahwa: Jika dengan seizin penggadai, pemegang gadai memindahkan gadainya kepada orang lain, sehingga untuk selanjutnya hubungan gadai itu berlangsung antara penggadai dan orang yang menerima gadai itu, maka sejak pemindahan gadai itu dilakukan timbulnya gadai baru (ayat (1)).

Jangka waktu gadai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 UU Perpu No. 56 Tahun 1960, maka waktu gadai berlaku sejak pemindahan itu (ayat (2)). Jika masalah di atas menyangkut pemindahan gadai oleh pemegang gadai kepada orang lain atas izin penggadai, maka sebagaimana kalau pemindahan gadai tidak seizin penggadai. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Kepmen Pertanian dan Agraria yang menyatakan bahwa : "penyerahan tanah atau tanaman yang digadaikan, oleh pemegang gadai kepada orang lain yang tidak memenuhi syarat seperti yang dimaksudkan dalam ayat (1) Pasal ini, sesungguhnya mungkin menimbulkan hubungan gadai antara pemegang gadai dengan orang tersebut, tidak mengubah hubungan gadai yang pertama antara penggadai dan pemegang gadai. Dengan demikian, pemegang tetap berkewajiban untuk atas permintaan penggadai, menyerahkan tanah atau tanaman yang bersangkutan kepadanya, menurut ketentuan dalam Pasal UU Perpu No. 56 Tahun 1960".

Berangkat dari ketentuan dalam Pasal 3 Kepmen Pertanian dan Agraria di atas, bagaimana mengatasi apabila timbul sengketa antara penggadai dengan pemegang gadai. Dalam ketentuan Pasal 4 Kepmen ini dinyatakan bahwa : Jika dalam penyelesaian gadai yang dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 1961 terjadi sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, maka :

- a. Jika tingkat pertama penyelesaiannya supaya diusahakan secara musyawarah antara penggadai dengan 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 mendapatkan keputusan. Panitia landreform kecamatan memberi pertimbangan kepada panitia landreform tingkat II.
- c. Jika salah satu atau kedua pihak tidak dapat menerima keputusan Panitia Landreform tingkat II, maka pihak yang bersangkutan dipersilahkan untuk mengajukan soalnya kepada pengadilan negeri untuk mendapatkan keputusan.

Lebih lanjut jika ketentuan ini ditelaah secara sungguh-sungguh, nampak bahwa ketentuan Kepmen Pertanian dan Agraria ini sangat ideal baik pada masa itu maupun pada masa kini. Sebab peraturan ini tetap menghargai hak-hak penggadai atas perlakuan dari pemegang gadai yang merasa memiliki modal yang kuat atau memiliki status yang kuat dibandingkan dengan penggadai. Ketentuan ini juga merupakan peraturan yang responsif terhadap masyarakat petani yang miskin. Sebab, dalam ketentuan Pasal 5 dinyatakan bahwa : Jika seorang petani pemegang gadai tidak memiliki tanah atau memiliki tanah kurang dari 1 (satu) hektar, sedang penggadai, selain tanah yang digadaikan itu masih memiliki tanah seluas paling sedikit 2 (dua) hektar, maka pemegang gadai berhak membeli tanah yang digadaikannya itu seluas untuk mencapai 1 (satu) hektar, dengan harga yang ditetapkan bersama oleh penggadai, pemegang gadai dan panitia landreform kecamatan.

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 Pnpr 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang didalamnya terdapat ketentuan tentang pembatasan pelaksanaan gadai tanah pertanian.

Pelaksanaan gadai di desa Bonto marannu kalau menurut UU No. 56 perpu thn 1960 No.7 pada pelaksanaannya kami tidak memakai secara terperinci aturan tersebut dalam Penggadaian tanah atau perjanjian. tetapi kami tetap memberikan aturan sesuai rujukan kedua belah pihak dalam melaksanakan gadai tanah sebagai contoh memberikan jaminan sebesar 1.000.000 pertahun dalam perjanjian tanah. Dikarenakan manakala dilaksanakan akan terjadi pertikaian setelah melakukan transaksi Perjanjian tanah. Lebih tepatnya aturan yang digunakan lebih mengarah ke hukum Adat”.

Pelaksanaan gadai tanah di desa Bonto marannu ketika ada yang melakukan Gadai, aturan yang digunakan tidak menggunakan Hukum nasional. masyarakat lebih memilih perjanjian dengan aturan adat atau musyawarah mufakat. Dalam perjanjian gadai pemilik dan penerima gadai hanya melakukan perjanjian dengan 2 belah pihak saja tanpa ada pihak ke 3 sebagai saksi, namun tetap memberikan

hitam diatas putih sebagai legalitas perjanjian. Perjanjian Sesuai UU No 56 Perpu Tahun 1960 menyebutkan Dalam ketentuan undang undang,mengenai gadai yang berlangsung selama 7 tahun harus dikembalikan kepada pemilik dengan tanpa penebusan dan itu belum bisa diterima masyarakat desa.

Apabila syarat pelaksanaan gadai tanah umumnya yang paling penting merupakan adanya kesepakatan kedua pihak yang melakukan perjanjian gadai tanah, berkomitmen satu sama lain, dan apabila kedua syarat umum itu tidak berlaku terhadap sebuah proses pelaksanaan gadai tanah itu, tidak sah di mata hukum. Pada kenyataannya nantinya ketika terjadi sesuatu dikemudian hari maka masalah tersebut tidak mampu dilanjut ke jalur peradilan karena sebelumnya tidak ada komitmen/kesepakatan kedua pihak yang melakukan gadai tanah.

Kemudian 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. Pelaksanaan gadai tanah di desa Bonto marannu ketika ada yang melakukan Gadai, aturan yang digunakan tidak menggunakan Hukum nasional. masyarakat lebih memilih perjanjian dengan aturan adat atau musyawarah mufakat. Dalam perjanjian gadai pemilik dan penerima gadai hanya melakukan perjanjian dengan 2 bela pihak saja

tanpa ada pihak ke 3 sebagai saksi, namun tetap memberikan hitam diatas putih sebagai legalitas perjanjian. Perjanjian Sesuai UU No 56 Perpu Tahun 1960 menyebutkan Dalam ketentuan undang undang, mengenai gadai yang berlangsung selama 7 tahun harus dikembalikan kepada pemilik dengan tanpa penebusan dan itu belum bisa diterima masyarakat desa.

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. Jika disewakan sampai pada jangka waktu yang ditentukan, maka tanah akan kembali tanpa tebusan, hanya dalam sewa uang yang diperoleh lebih kecil. 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.

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).

Seperti halnya sebuah sengketa pada pelaksanaan gadai tanah satu rangkaian dari endapan historis yang belum terputus sampai kini. Bisa kita lihat yang menjadi pemegang gadai adalah pada umumnya orang-orang yang telah mapan sedangkan tanah pertaniannya juga tak bisa dibbilang sedikit. Dalam kaitan ini sebenarnya sipemberi gadai secara berangsur-angsur tapi pasti hanya bekerja

sebagai penggarap saja atau sebagai buruh tani saja. Hak dan kewajiban Pihak gadai semuanya diatur sesuai dengan kesepakatan bersama baik itu pengelolaan hasil dan Pengaturan Pengembalian biaya sewa atas tanah yang digadaikan. Namun sebagian besar hasil tanah yang digadaikan diberikan sepenuhnya kepada Penerima Gadai dengan alasan Pihak yang berkuasa dalam pengelolaan hasil pertanian.

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 atau mengambil manfaat dari hasil tanahnya.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng ditinjau secara Yuridis pelaksanaannya belum optimal dengan baik artinya bahwa pelaksanaan yang terjadi yaitu dengan cara Tradisional dengan perjanjian dan musyawarah mufakat yang disepakati Pemerintah Desa.
2. Peraturan pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng dengan adanya akad perjanjian mengenai batas dan jangka waktu pada proses gadai yang dibuat secara tertulis oleh Pemerintah Desa dalam hal ini sekretaris desa dan disahkan oleh kepala desa.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah pusat seharusnya lebih sering mengadakan sosialisasi peraturan perundang-undangan kepada masyarakat, sehingga masyarakat berpandangan lebih positif terhadap setiap undang-undang yang lahir di negara ini.

2. Diharapkan kepada pemerintah dan semua pihak yang berwenang baik dari pihak pemerintah Desa, ataupun instansi pertanahan agar dapat memberikan akses kepada seluruh masyarakat khususnya para pemberi dan penerima gadai tanah pertanian untuk dapat memberikan pemahaman terkait dengan peraturan yang mengatur masalah gadai tanah pertanian terutama ketentuan pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Perpu Tahun 1960 untuk dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat sehingga masyarakat akan terbantu untuk mengetahui ketentuan dari gadai tanah pertanian utamanya dalam batasan waktu 7 tahun dan cara penebusan gadai tanah pertanian.



DAFTAR PUSTAKA

- Aini, I. (2020). *Analisis pelaksanaan gadai tanah pertanian berdasarkan undang-undang no.56 prp tahun 1960 tentang pen etapan luas tanah pertanian (Studi Kasus di Kenagarian Simpang Tonang, Kecamatan Dua Koto, Pasaman)*. *Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi*, 6(1), 97-111.
- Amir, R. (2015). *Gadai Tanah Perspektif Ekonomi Islam*. *MUAMALAH*, 5(1), 81-90.
- AP. Parlindungan, (1990) *Konversi hak-hak atas Tanah*, Mndar maju, Bandung.
- Aydakarina Chusnul Hotimah, G. *Analisis Yuridis Gadai Tanah Pertanian Di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember*.
- Azis, I. (2015). *Tinjauan hukum Islam terhadap praktek gadai tanah sawah tanpa batas waktu (studi di Desa Jetaksari Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan)* (Doctoral dissertation, UIN Walisongo).
- Dalimunthe, Chadidjah. 2005. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: USU.
- Effendi Perangin,(1991) *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Faridy, F. (2018).*Pelaksanaan gadai tanah pertanian pada masyarakat pedesaan (Analisis yuridis UU nomor 56 PNRP 1960)* .*HAKAM: Jurnal Kajian Hukum Islam dan Hukum Ekonomi Islam*, 2(1).
- GOWA, T. K. B. S. K. Mahasiswa Jurusan PPKn FIS Universitas Negeri Makassar.
- Hamdani, R. (2016). *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Gadai Tanah Sawah Di Kemukiman Busu Kecamatan Mutiara Kabupaten Pidie*. ETD Unsyiah.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Hendra, N. (2017). *Praktik Gadai Sawah tanpa Batas Waktu di Kecamatan Pitumpunua Kabupaten Wajo (Tinjauan Hukum Islam)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar).
- Iskandar, I., & Addiarrahman, A. (2018). *Sejarah Sosial Perkembangan Hukum Gadai dan Rahn (Gadai Syariah) di Indonesia*. *Al-Risalah*, 17(02).

- Ismail Nurdin, 2019 *Metode Penelitian Sosial*, Surabaya, Media sahabat Cendekia.
- Jajuli, M. S. (2017). *Kepastian hukum gadai tanah dalam hukum islam (Telaah hukum gadai islam terhadap pelaksanaan gadai tanah di kabupaten bogor)*. Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial, 3(05).
- Jannah, N. L. F., & Fanani, Z. (2019). *Penerapan dan Analisis Hukum Gadai Lahan Pertanian di Desa Gondanglegi Wetan, Kabupaten Malang*. *Iqtishodia: Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(2), 120-150.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, Hak Istimewa, *Gadai dan Hipotek, Bandung*, Sinar Grafika, hlm. 77
- Kusuma, L., Siregar, P. A., & Bancin, K. (2020). *Praktik gadai tanah pertanian di nagori bandar rakyat, Kecamatan bandar, Kabupaten Simalungun*. At-tawassuth: *Jurnal Ekonomi Islam*, 5(1), 97-119.
- Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya)
- Milles, M.B & Huberman (1992), *Analisis Data Kualitatif*. Terjemahan oleh Tjepjep Rohendi Jakarta.
- Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Nugroho, S. S., Pudjiono, M. J., & Tohari, M. (2019). HUKUM TANAH: Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Berbasis Hukum Adat Di Kabupaten Ngawi. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(1).
- Nurwahidah. "Analisa Hukum islam Terhadap praktek Mappasanra tanah sawah (Studi kasus di Desa Baruga Riantang Kecamatan Bulukumba Kabupaten Bulukumba)". Skripsi, Makassar: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alaidin, 2015.
- Nst, A. S. (2012). Pemanfaatan Barang Gadai Menurut Hukum Islam. *Jurnal Ushuluddin*, 18(2), 156-166.
- Prof. Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia*. Penerbit PT. Penerbit Djambatan .
- Setyandhini, Gilang. "Penyimpangan Dalam Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Kalilunjar, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara". Skripsi, Yogyakarta: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta, 2012.

Serdang, K. D., & Siregar, P. K. *Analisis hukum tentang perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Sidodadi Ramunia Kecamatan Beringin*.

Sugiono, 2015. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta



Lampiran I

Pedoman Wawancara

1. Bagaimana tinjauan yuridis terkait mekanisme pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu?
2. Bagaimana pemerintah melihat pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu lebih efektif cara lama atau adat disbanding dengan hukum positif atau aturan perundang-undangan?
3. Bagaimana proses pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu?
4. Hak dan kewajiban dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian?

Lampiran II

Lembar Observasi

No	Pernyataan	YA	TIDAK
1.	Lokasi di Desa Bonto Marannu Kecamatan Uluere Kabupaten Bantaeng		
2.	Pengamatan dilapangan terkait pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian		
3.	Melakukan pengkajian UU dan aturan Desa setempat		
4.	Melihat proses pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian		
5.	Apakah terjadi bentuk pelanggaran terhadap pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian		
6.	Apakah dilapangan ditemukan kasus hak gadai yang tidak terselesaikan dalam masa gadainya		

Lampiran III

Biodata Informan

1. Nama : Kasman Upa, S.Sos.

Pekerjaan:Kepala Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng

Alamat : Loka, Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng

Umur : 45 tahun

2. Nama : Hamzah, S.Ag

Pekerjaan : Ketua DPRD Kabupaten Bantaeng

Alamat : Jl. T.A. Gani Kecamatan Bissappu, Kabupaten Bantaeng

Umur : 39 tahun

3. Nama :Dra. Siti Hasniati, SH.

Pekerjaan : Notaris Siti Hasniati Makassar

Alamat : Jl. Landak Baru

Umur : 65 tahun

4. Nama : Supriadi, SE.

Pekerjaan : Kasi pemerintahan Desa Bonto Marannu

Alamat : Loka Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng

Umur : 28 tahun

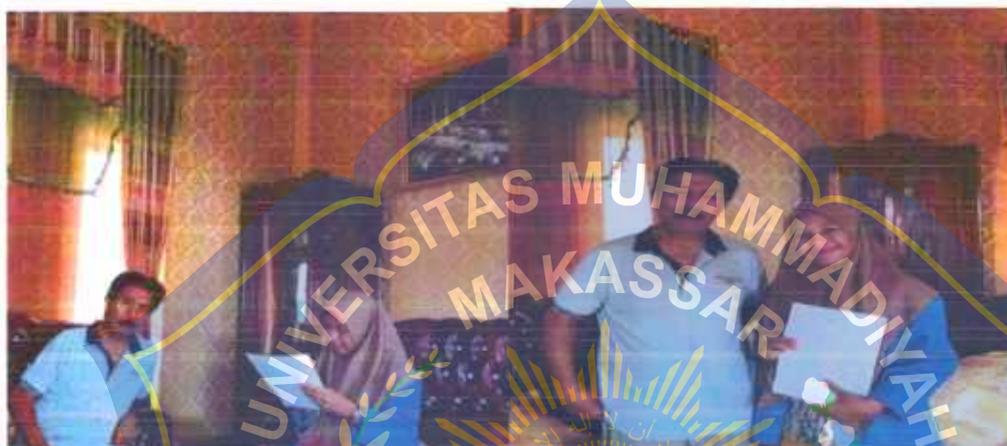
5. Nama : Muliadi, SE.

Pekerjaan : Sekretaris Desa Bonto Marannu

Alamat : Loka Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng

Umur : 37 tahun

Lampiran VI
Dokumentasi Penelitian



Wawancara dengan Kepala Desa Bonto Marannu



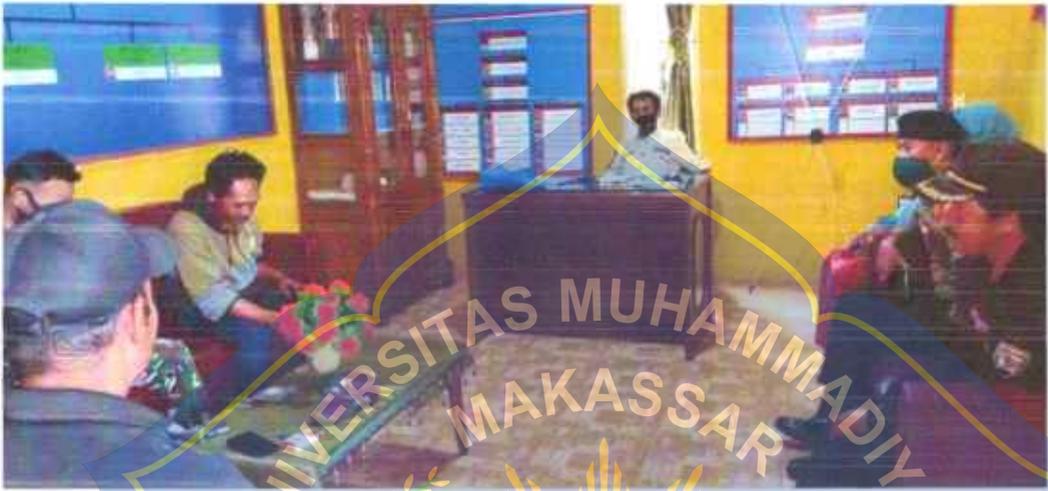
Wawancara dengan Perangkat Desa Bonto Marannu



Wawancara dengan Anggota DPRD Kabupaten Bantaeng



Wawancara dengan Notaris Siti Hasnati



PEMERINTAH DESA BONTO MARANNU

KECAMATAN ULU ERE
KABUPATEN BANTAENG

Alamat : Jalan Pendidikan Loka Desa Bonto Marannu Kec. Ulu Ere Kab. Bantaeng Kode Pos.92451

SURAT KETERANGAN PERJANJIAN

Nomor : 49/BTM/UE/III/2019

namanya dibawah ini kami masing-masing sebagai berikut :

- na : SAEMA Binti TONTA (Pihak Dari NAMA Bin GASSING)
- ur : 49 Tahun
- erjaan : Petani
- nat : Dusun Selayar Desa Bonto Marannu Kecamatan Ulu Ere Kabupaten Bantaeng
(selanjutnya disebut pihak I (pertama))
- na : NAHARIAH Binti UMMARANG (Pihak Dari SARA Bin Upa)
- ur : 62 Tahun
- erjaan : Petani
- mat : Dusun Loka Desa Bonto Marannu Kecamatan Ulu Ere Kabupaten Bantaeng
(selanjutnya disebut pihak II (Kedua))

ak I (pertama) dan pihak II (kedua) Dengan ini menyatakan bersedia menyelesaikan masalah dengan jalan Perjanjian, dengan perjanjian sebagai berikut :

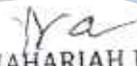
1. Tanah perumahan milik SARA Bin UPA Yang diwariskan kepada NAHARIAH Binti UMMARANG di jual kepada SAEMA Binti TONTA Seharga Rp. 2.000.000,-
2. Rumah yang ada berdiri di tanah tersebut oleh SAEMA Binti TONTA di berikan kepada SAMBE Bin GASSING.
3. Kuburan yang ada didalam tanah tersebut tidak perlu di pindahkan tapi harus di beri pagar.
4. Setelah perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua bela pihak, Sudah tidak ada masalah dengan Lahan yang dimaksud, dan tidak akan menyimpang rasa dendam dan tidak ada tuntutan apapun dikemudian hari, baik dari pihak I (pertama) dan pihak II (kedua) ataupun keluarga dari kedua bela pihak.

mikian surat keterangan perjanjian ini ditanda tangani bersama tanpa ada paksaan dan bujukan ri pihak manapun juga dan apabila dikemudian kami melanggar surat perjanjian ini maka kami bersedia diproses sesuai hukum yang berlaku.

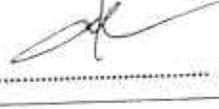
Bantaeng, 27 Maret 2019
Pihak II (kedua)

Pihak I (Pertama)

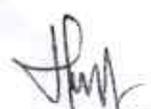

SAEMA Binti TONTA


NAHARIAH Binti UMMARANG

Saksi-saksi

Saksi I	Saksi II	Saksi III	Saksi IV	Saksi V
SAMBE	H.RASULUNG	HAMSA SAMAD	KASYID SIDO	RABALI
				

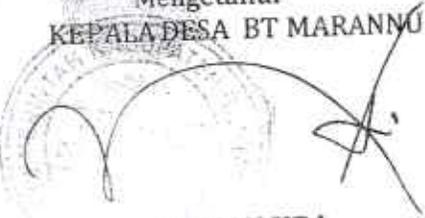
BHABINSA


H.NASODDING

BHABINKAMTIBMAS


RAHKMAT-IKHTIAR

Mengetahui
KEPALA DESA BT MARANNU


KASMAN UPA

PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PTSP

Alamat : Jl. Kartini No. 2, Kab. Bantaeng, email : dpmptsp.bantaengkab@gmail.com, website : dpmptsp.bantaengkab.go.id

IZIN PENELITIAN

NOMOR : 503/288/IPL/DPM-PTSP/XII/2020

UKUM :

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan IPTEK,
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian,
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014,
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian,
Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 57 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 85
2016 tentang Pendelegasian Kewenangan Pelayanan Administrasi Perizinan dan Non Perizinan.

MEMBERIKAN IZIN KEPADA

DWI INDRIANI
Kelamin : Perempuan
No. KTP : 105431103516
No. NIDN : 7303056309990002
Pendidikan : Pancasila dan Kewarganegaraan (PPKN)
M. Ag. Universitas Muhammadiyah Makassar
Loka Desa Bonto Marannu Kec. Uluere Kabupaten Bantaeng

untuk mengadakan penelitian dalam rangka penulisan Skripsi dengan Judul
"Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng"

Lokasi Penelitian : Loka Desa Bonto Marannu Kab. Bantaeng

Waktu Penelitian : 07 November 2020 s.d. 07 Januari 2021

dan dengan hal tersebut diatas pada akhirnya kami dapat **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan
dan sesudahnya melaksanakan kegiatan, yang bersangkutan harus melapor kepada Pemerintah setempat
dan tidak menyimpang dari Izin yang diberikan,
dan mematuhi semua peraturan, Perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat-istiadat Daerah setempat.
Salinan 1 (satu) eksemplar copy hasil Penelitian kepada Bupati Bantaeng, Ca. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa
dan Perlindungan Masyarakat Kab. Bantaeng,
Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang Surat Izin tidak mentaati
dan ketentuan tersebut diatas.
Surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Kabupaten Bantaeng
Pada tanggal : 06 November 2020
oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP
u.b. Kab. Bantaeng, Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan

FATMAWATI, ST., MM
Pangkat : Pembina
NIP : 19760307 200502 2 004





**PEMERINTAH DESA BONTO MARANNU
KECAMATAN ULU ERE
KABUPATEN BANTAENG**

Jln. Pendidikan Loka Desa Bonto Marannu Kode Pos 92451

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN

Nomor : 12/BTM/UE/IV/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Desa Bonto Marannu Kec. Ulu Ere Kab. Bantaeng, menerangkan bahwa :

Nama	: DWI INDRANI
Tempat Tanggal Lahir	: Bantaeng, 24 November 1999
NIM	: 105431103516
Jenis Kelamin	: Perempuan
Program Studi	: Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan
Fakultas	: Keguruan dan Ilmu Pendidikan
Perguruan Tinggi	: Universitas Muhammadiyah Makassar

Benar mahasiswa tersebut telah melakukan penelitian dan pengambilan data di Desa Bonto Marannu Kec. Uluere Kab. Bantaeng dalam rangka penyusunan SKRIPSI sebagai penyelesaian studi di Universitas Muhammadiyah Makassar dengan judul penelitian:

" Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng "

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan perlunya



Bonto Marannu, 07 Januari 2021

Mertgetahui
Kepala Desa Bonto Marannu

KASMAN UPA

RIWAYAT HIDUP



DWI INDRIANI Dilahirkan di Bantaeng pada tanggal 24 November 1999, Anak kedua dari pasangan Ayahanda Kasman Upa dan Ibunda Salma. Memiliki dua orang saudara kandung yaitu Srikandi dan Gina Raoda Tul Jannah. Penulis memulai pendidikannya pada tahun 2004, di SD Inpres 36 Lapporo, Semasa SMP penulis mengikuti organisasi PMR di SMP Negeri 3 Bissappu, dan tamat SMP 3 Bissappu Kabupaten Bantaeng tahun tamat 2013. Kemudian Penulis Melanjutkan Ke sekolah SMA Negeri 1 Bantaeng Kab.Bantaeng, dan tamat tahun 2016. Pada tahun (2016) penulis melanjutkan Studi Pendidikan Pada Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan Fakultas Keguruan Dan Ilmu Pendidikan di Universitas Muhammadiyah Makassar pada program Strata Satu (S1), Semasa Kuliah Penulis Pernah Mengikuti Organisasi internal kampus diantaranya sebagai: Pengurus HIMA Prodi PPKn periode 2018-2019, Pengurus Badan Eksekutif Mahasiswa FKIP Periode 2019-2020.

Berkah Rahmat Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan studi dengan judul “Tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Bonto Marannu Kabupaten Bantaeng”.