

**REGULASI GADAI TANAH PERTANIAN DENGAN PERJANJIAN DI  
BAWAH TANGAN TERKAIT PENYELESAIAN SENGKETA GADAI DI  
PROVINSI SUMATERA UTARA**

**Imman Yusuf Sitinjak, Surya Perdana, Farid Wajdi**

**Pascasarjana Prodi Program Doktor Ilmu Hukum UMSU**  
**[immanjoes@gmail.com](mailto:immanjoes@gmail.com) (Correspongding Author)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang regulasi gadai tanah pertanian dengan perjanjian di bawah tangan terkait penyelesaian sengketa gadai di Provinsi Sumatera Utara. Pelaksanaan gadai tanah merupakan perbuatan perjanjian gadai yang dibuat oleh masyarakat adat, untuk membantu masyarakat ketika kesulitan dalam hal ekonomi. Pemilik tanah akan berlaku sebagai pemberi gadai tanah dan pemberi hutang akan berlaku sebagai penerima gadai, dengan nilai utang sesuai dengan kesepakatan para pihak disaksikan oleh tokoh adat masyarakat setempat. Metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, dengan jenis penelitian normatif. Pendekatan penelitian adalah pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konsep. Sumber data penelitian berdasarkan data sekunder yaitu peraturan perundang-undangan, publikasi buku, penelitian, jurnal dan dokumen-dokumen pendukung penelitian. Alat pengumpul data kepustakaan dan dokumentasi. Regulasi pelaksanaan gadai tanah dengan perjanjian dibawah tangan dapat ditinjau berdasarkan hukum perdata dan hukum adat. Ketika terjadi sengketa atas gadai tanah pertanian tersebut maka dapat diselesaikan dengan peraturan yang berlaku maupun secara hukum adat, sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimasyarakat adat itu sendiri.

**Kata kunci:** *Regulasi, Gadai Tanah, Penyelesaian Sengketa*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tanah merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari manusia, dimana tanah dipergunakan dan dimanfaatkan oleh manusia mulai sejak lahir hingga kematiannya. Tanah telah berkembang menjadi sebuah aset ekonomi yang sangat penting (Arba, 2015). Akibat meningkatnya kebutuhan akan tanah dan penggunaan tanah sehingga memunculkan banyak permasalahan pertanahan (Ramadhani, 2019).

Sebagai aset harta kekayaan, tanah dapat dijadikan barang komersil baik diperjualbelikan maupun digadaikan ke orang lain untuk mendapatkan uang atau membeli kebutuhan yang disukainya demi menjalani keberlangsungan hidup dan keperluannya. Semakin berkembang dan bertambah banyak kebutuhan yang harus dipenuhi, masyarakat lebih sering untuk menggadaikan tanahnya dari pada menjualnya, hal ini dilakukan karena masyarakat berharap suatu waktu dapat menebusnya kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Gadai tanah termasuk perjanjian yang menjadikan tanah sebagai objek yang dapat ditukarkan dengan uang disertai persetujuan, pemilik tanah juga mempunyai hak mengambil kembali tanahnya dengan cara mengembalikan uang dengan nominal yang sama sesuai yang diperjanjikan (Yunus, 2023).

Di beberapa daerah di Indonesia, sering terjadi masalah atas gadai tanah pertanian. Isu tentang gadai tanah ditulis dalam penelitian disertasi H. Syamsul Bakhri tahun 2001 tentang eksistensi, fungsi, dan realita serta masa depan hak gadai tanah pertanian setelah berlakunya UU No. 5 tahun 1960 (<https://repository.unair.ac.id/32609/>). Penelitian gadai tanah oleh Sigit Sapto Nugroho, pada tahun 2019 membahas isu tentang gadai tanah yang mana ulasan dalam tulisannya mengungkapkan bahwa (Nugroho, 2019)

1. Mengapa masyarakat melakukan gadai tanah karena sebagian masyarakat membutuhkan uang dengan cara yang mudah dan tidak berbelit-belit dikarenakan berbagai alasan masyarakat.
2. Sengketa gadai tanah timbul dikarenakan tidak adanya batasan waktu yang jelas kapan si pemberi gadai untuk dapat menebus uang gadai tanahnya, Selain itu permasalahan yang menimbulkan sengketa gadai yaitu bentuk perjanjian yang hanya dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis, bahkan tidak adanya saksi dalam kesepakatan gadai tersebut.

Pelaksanaan gadai tanah pertanian merupakan perbuatan hukum yang telah sering dilaksanakan sejak dulu. Terjadinya pelaksanaan gadai tanah pertanian juga terjadi akibat masyarakat desa yang masih sulit dalam hal perekonomian dan juga dikarenakan akses keluar masuk desa dan ke kantor pemerintahan tidak semudah saat ini, sehingga untuk memenuhi kebutuhan maka gadai tanah pertanian merupakan solusi terbaik bagi mereka saat itu (Mustafah, 2010). Pengikatan gadai tanah tersebut dibuat pada surat materai sejak dulu, diperbuat oleh para pihak pemberi gadai dengan saksi penatua-penatua/ tetua adat setempat, yang mana pengikatan seperti itu biasa disebut dengan perjanjian di bawah tangan. Bagi masyarakat setempat perjanjian tersebut dikatakan sebagai gadai tanah secara adat.

Pada perjanjian gadai tanah, masyarakat pedesaan melakukannya dengan perjanjian yang tanpa melibatkan pemerintah setempat seperti kepala dusun maupun kepala desa, oleh karena itu masyarakat desa tersebut melakukan gadai yang berlandaskan terhadap kepercayaan dan kesepakatan bersama penatua kampung yang pada akhirnya terjadi gadai tanah para pihak dengan nilai yang disepakati namun tidak dapat dialihkan kepada pihak lain (Yanggo, 1997). Surat gadai hanya dibuat dalam satu lembar kertas dan hanya dipegang oleh penerima gadai tanah. Padahal pengikatan yang seperti itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang menetapkan bahwa perjanjian gadai tanah pertanian harus dibuat dengan tertulis sebagai bukti yang otentik, sebagaimana yang diatur pada PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, bahwa jual gadai itu harus didaftarkan agar mendapat perlindungan hukum (Faura, 2021).

Pada umumnya masyarakat desa melakukan gadai tanah yang hanya diketahui oleh beberapa orang saksi yang dicantumkan pada surat perjanjian gadai. Terhadap isi perjanjian ditetapkan oleh penatua-penatua atau biasa disebut tokoh adat/masyarakat setempat, sebab para tokoh adat tersebut berperan aktif apabila ada yang kurang atau masalah dalam hukum adat dimasyarakat setempat seperti halnya pada proses terjadinya gadai tanah.

Didalam proses pelaksanaan gadai tanah, sering terjadi gadai yang telah jatuh tempo yang akhirnya tanah gadai tersebut pun ada yang sampai puluhan tahun yang bisa sampai tiga generasi keturunannya tidak ditebus-tebus. Dibeberapa desa karena gadai tanah pertanian dipegang sudah turun termurun, tidak jarang para ahli waris yang tidak mengetahui serta menggadaikan lagi tanah gadai tersebut kepada pihak lain, padahal seharusnya penerima gadai tidak dapat menggadaikan tanah tersebut atau mengalihkan tanah gadai kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemberi gadai yang dibuat dalam isi perjanjian gadai tanah tersebut. Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata pasal 772 mengenai pegadaian disebutkan Pemakai hasil boleh menikmati sendiri hak pakai hasilnya, menyewakan atau menggadaikannya, bahkan boleh menjualnya, membenahinya atau menghidangkannya. Akan tetapi, baik dalam menikmatinya sendiri maupun dalam menyewakannya, menggadaikan atau menghibahkannya, ia harus berbuat menurut adat setempat dan kebiasaan para pemilik, tanpa mengubah tujuan barang tersebut dengan merugikan pemilik. Tentang waktu penyewaan dan pegadaian, ia harus memperhatikan sifat dan tujuan barang-barang yang bersangkutan, serta bertindak menurut adat setempat dan kebiasaan para pemilik. Dalam hal tidak ada adat dan kebiasaan tersebut, rumah tidak boleh disewakan lebih lama dan empat tahun, sedangkan tanah tidak boleh lebih lama dan tujuh tahun.

Masalah gadai tanah pertanian (Jamillah, 2014) di beberapa daerah Sumatera Utara, pada proses pelaksanaan gadai tanah pertanian tersebut, pemberi gadai tidak harus menebus tanahnya walaupun sudah habis waktu perjanjiannya atau sudah jatuh tempo, yang akhirnya pihak penerima gadai tanah dapat menikmati dan menggunakan tanah gadai tersebut sampai puluhan tahun yang bisa sampai tiga generasi keturunannya tidak ditebus-tebus. Sengketa (Rahmadi, 2010) atas terjadinya gadai tanah pertanian sering terjadi dikarenakan masalah tersebut diatas dikarenakan bagi penerima gadai menyatakan hutang harus dibayar (Sriwahyuni, 2014).

Keberadaan utang haruslah dibayar merupakan bagian dari salah satu asas perjanjian yaitu “*pacta sunt servanda*”. Aziz T. Saliba berpendapat asas *pacta sunt servanda* merupakan sakralisasi atas suatu perjanjian. Titik fokus dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak, yang berarti bahwa dengan memperhatikan batas hukum yang tepat, orang dapat mengadakan perjanjian apa saja sesuai dengan kehendaknya, dan apabila mereka telah memutuskan untuk membuat perjanjian, mereka terikat dengan perjanjian tersebut (Purwanto, 2009). Sependapat dengan Ridwan Khairani bahwa asas *pacta sunt servanda* (Anwar, 2007) yang menjadi landasan bahwa para pihak dalam kontrak terikat atau wajib memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakatinya (Budiwati, 2019).

Jelas sudah diatur pada perjanjian gadai tanah di bawah tangan tentang masa waktu terjadinya gadai tanah tersebut dan kewajiban wajib bayar pemberi gadai, namun perjanjian tersebut bertentangan dengan UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, dikatakan pada pasal 7 ayat 1 menyatakan barangsiapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah selesai tanamannya di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. Menurut Boedi Harsono yang menyatakan dalam pengembalian gadai akan timbul persoalan dalam pembayaran penebusan gadai. Hal tersebut diselesaikan dalam Pasal 7, dengan perhitungan uang gadai yang rata-rata sudah diterima kembali oleh pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan dalam waktu 5 sampai 10 tahun, dengan bunga tambahan yang layak (10%). Tanah yang sudah digadai selama 7 tahun (tengah antara 5 dan 10) harus dikembalikan pada penjual gadai tanpa kewajiban untuk membayar uang tebusan, sedangkan gadai yang belum berlangsung 7 tahun jumlah penebusan sesuai dengan ketentuan rumus dalam Pasal 7 UU No. 56 Prp. Tahun 1960. Pengembalian dapat dilakukan sewaktu-waktu tetapi setelah tanaman yang ada selesai dipanen. Pemilik tanah berhak meminta tanahnya kembali, dengan membayar kewajiban yang telah ditetapkan dalam rumus dalam Pasal 7 UU No. 56 Prp. Tahun 1960 (Harsono, 1995).

Perihal yang menyebabkan gadai secara adat tidak dapat dialihkan oleh pemegang gadai kepada pihak lain adalah karena menurut hukum adat setempat berarti gadai merupakan penyerahan tanah untuk dikuasai orang lain dengan pembayaran, tetapi sebagai pemberi gadai berhak untuk menebus tanah tersebut dari penerima gadai. Hal yang dimaksudkan tersebut bahwa penentuan waktu untuk dapat ditebus juga berakibat merugikan penerima gadai (Aini, 2020).

Perihal perjanjian gadai tanah, masyarakat pedesaan melakukannya dengan perjanjian akta di bawah tangan yang tanpa melibatkan pemerintah setempat seperti kepala dusun maupun kepala desa, peristiwa gadai-menggadai tanah pertanian para pihak, dibuat dengan nilai yang disepakati bersama, dengan perjanjian di bawah tangan. Gadai tanah dilakukan dan disepakati para pihak, setelah habis masa waktu dan telah dilakukan pelunasan, maka seyogyanya tanah boleh kembali kepada sipemilik tanah.

Pernyataan ini sejalan dengan pendapat Cornelis Van Vollenhoven yang keenam dari hak ulayat dimana transaksi-transaksi yang dianggap berat sifatnya seperti menjual dan menggadaikan memerlukan campur tangan masyarakat hukum adat dan kadang-kadang hanya diizinkan berlaku didalam masyarakat hukum adat itu sendiri (Vollenhoven, 2013).

Pada umumnya masyarakat desa melakukan gadai tanah yang hanya diketahui oleh beberapa orang saksi yang dicantumkan pada surat perjanjian gadai. Terhadap isi perjanjian ditetapkan oleh penatua-penatua atau biasa disebut tokoh adat/masyarakat setempat, sebab para tokoh adat tersebut berperan aktif apabila ada yang kurang atau

masalah dalam hukum adat dimasyarakat setempat seperti halnya pada proses terjadinya gadai tanah.

Didalam proses pelaksanaan gadai tanah, sering terjadi gadai yang telah jatuh tempo yang akhirnya tanah gadai tersebut pun ada yang sampai puluhan tahun yang bisa sampai tiga generasi keturunannya tidak ditebus-tebus. Dibeberapa desa karena gadai tanah pertanian dipegang sudah turun termurun, tidak jarang para ahli waris yang tidak mengetahui serta menggadaikan lagi tanah gadai tersebut kepada pihak lain, padahal seharusnya penerima gadai tidak dapat menggadaikan tanah tersebut atau mengalihkan tanah gadai kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemberi gadai yang dibuat dalam isi perjanjian gadai tanah tersebut.

Regulasi aturan tentang gadai tanah jelas menyatakan untuk dilakukan pengembalian tanah kepada pemberi gadai tanah sesuai dengan amanah pasal 7 ayat 1 UU No.56 Prp Tahun 1960. Dimasyarakat adat setempat menyatakan kebiasaan gadai tanah merupakan sifat sosial yang diharapkan dapat dilaksanakan untuk menolong secara adat, sehingga gadai tanah dilaksanakan. Untuk menyelesaikan masalah gadai tanah, pihak penggadai harus mengembalikan sesuai dengan tanah gadai yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Alternatif penyelesaian sengketa sebagai upaya menyelesaikan setiap permasalahan yang saat ini sering digunakan adalah alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi maupun non litigasi.

Terhadap penyelesaian sengketa gadai tanah memerlukan alternatif penyelesaian dimana dalam penyelesaiannya tidak harus diselesaikan secara litigasi karena bertentangan dengan norma sosial dimasyarakat itu sendiri.

Pentingnya penelitian ini, untuk dapat memberikan masukan maupun penyelesaian atas masalah yang terjadi di Provinsi Sumatera Utara mengenai gadai tanah pertanian.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana regulasi gadai tanah pertanian menurut hukum yang berlaku?
2. Bagaimana regulasi hukum terkait upaya penyelesaian sengketa terhadap gadai tanah pertanian dengan perjanjian di bawah tangan.

## **C. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, dengan jenis penelitian normatif. Pendekatan penelitian adalah pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konsep. Sumber data penelitian berdasarkan data sekunder yaitu peraturan perundang-undangan, publikasi buku, penelitian, jurnal dan dokumen-dokumen pendukung penelitian. Alat pengumpul data kepustakaan dan dokumentasi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Regulasi Gadai Tanah Pertanian Menurut Hukum Yang Berlaku**

#### **1. Menurut Hukum Perdata**

Gadai tanah pertanian merupakan perjanjian yang dibuat oleh masyarakat setempat sebagai upaya sosial untuk meningkatkan perekonomian masyarakat adat setempat di beberapa daerah di Provinsi Sumatera Utara. Dalam hukum perdata terjadinya gadai tanah pertanian dilakukan dan dibuat dalam sebuah perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi materai. Bentuk perjanjian gadai tanah pertanian dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Menurut Salim HS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya (Salim, 2008).”

Dalam hukum perdata apa yang dilakukan oleh para pihak sebagai pemberi dan penerima gadai tanah pertanian merupakan sebuah kesepakatan berdasarkan persetujuan bersama. Kesepakatan yang diterima oleh para pihak merupakan sahnyanya perjanjian dan ketika dituangkan dalam surat perjanjian maka semua kesepakatan oleh para pihak sah dan mengikat bagi para pihak (pasal 1338 KUHPerdata). Terhadap isi perjanjian yang dibuat, pemodelan isi perjanjian hampir tidak berbeda dengan sebuah surat perjanjian yang biasa dibuat oleh pejabat notaris. Dimana dalam surat gadai tanah tersebut tertuang kepala perjanjian sebagai judul perjanjian, adanya komparasi yang menerangkan identitas pemberi dan penerima gadai, adanya isi perjanjian tentang apa yang diperjanjikan, serta adanya penutup perjanjian yang berisi nama saksi-saksi serta tanda tangan para pihak.

Berdasarkan surat perjanjian gadai yang dibuat, menurut hukum perdata perjanjian tersebut sah an berlaku sebagai undang-undang bagi para pelaku gadai. Tidak ada kecacatan dalam perjanjian yang dibuat dikarenakan adanya saksi dan kesepakatan bersama para pihak sebelum dituang dalam perjanjian dan terhadap isi perjanjian adalah berdasarkan kesepakatan secara lisan para pihak. Sejak ditandatangani para pihak maka terpenuhilah pasal 1338 KUHPerdata bagi para pihak.

## 2. Menurut Hukum Adat

Dalam hukum adat pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan surat perjanjian merupakan sebuah bentuk kegiatan bersifat sosial dimasyarakat. Gadai dilakukan oleh pemberi gadai karena kebutuhan ekonomi yang mendesak yang harus dipenuhi oleh pemberi gadai. Penerima gadai mau menerima gadai tanah pertanian dari pemberi gadai dikarenakan menghargai dengan alasan membantu secara sosial agar pemberi gadai dapat terbantu dalam hal ekonomi, selain penerima gadai memang memiliki keuangan yang berlebih untuk membayar gadai tanah dari pemberi gadai.

Pada pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdata, menyatakan bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Rumusan ini memberikan arti bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan para pihak.

Dipandang dari sudut pandang hukum adat pelaksanaan gadai tanah pertanian telah memenuhi unsur sosial didalam pelaksanaannya. Peranan masyarakat adat sebagai saksi dan masih mengedepankan kesepakatan secara kekeluargaan dalam menentukan nilai gadai merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam hukum adat. Pemerintah setempat bukanlah bagian dari hukum adat bagi beberapa masyarakat adat, namun peranan tetua

atau masyarakat adat menjadi peran yang paling penting dalam menyelesaikan persoalan apapun dalam kegiatan adat terutama di beberapa daerah seperti daerah yang mayoritas orang batak.

Selama gadai tanah pertanian perjanjiannya melibatkan masyarakat adat dalam kesepakatan, maka gadai tanah pertanian dapat dikatakan sah bagi para pihak pembuat gadai, sebagai bukti adalah kebanyakan surat perjanjian gadai para saksi merupakan tokoh adat masyarakat tersebut.

## **B. Regulasi Hukum Terkait Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Gadai Tanah Pertanian Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan**

### **1. Upaya Penyelesaian menurut Hukum Yang berlaku.**

Secara hukum perdata perjanjian yang dibuat menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka apapun yang diperjanjikan harus ditepati (*pacta sunt servanda*). Menurut Undang-undang No.56 Prp Tahun 1960 dalam pasal 7 diwajibkan jika setelah 7 tahun maka gadai tanah pertanian itu harus dikembalikan kepada pemberi gadai tanpa harus memberikan ganti sesuai dengan isi perjanjian gadai tanah pertanian tersebut.

Terhadap pasal 7 Undang-undang No.56 Prp Tahun 1960 jika gadai tersebut diperpanjang atau kesepakatan baru atas nilai gadai dan waktu yang baru maka pasal 7 tersebut tidaklah berlaku, sebab pada Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria (PMPA) No.20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai pada pasal 2 dikatakan:

1. Jika sebelum gadai berakhir, uang gadainya ditambah, baik dalam bentuk uang ataupun lainnya dan penambahan itu dilakukan secara tertulis dengan melalui acara yang lazim seperti pada waktu gadai tersebut diadakan, maka sejak dilakukannya penambahan itu timbullah gadai baru, dengan jumlah uang gadai yang baru pula.
2. Di dalam hak tersebut pada ayat 1 pasal ini, maka jangka waktu gadai seperti yang dimaksudkan dalam pasal 7 Undang-Undang No. 56/Prp/1960 mulai berlaku sejak uang gadai itu ditambah.
3. Penambahan uang gadai yang tidak dilakukan sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, tidak menimbulkan gadai baru.

Jika dibandingkan dalam hukum perdata, tentang pembaharuan hutang, maka selama para pihak melakukan pembaharuan maka terhadap pasal 7 Undang-undang No.56 Prp Tahun 1960 tidaklah berlaku. Jika dibandingkan dari sudut “utang harus dibayar”, tidaklah baik untuk menganggap utang dari pemebri gadai hapus padahal sebuah perjanjian mengikat dan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuat.

Pada PMPA No.20 Tahun 1963 sendiri memberikan jalan penyelesaian jika terjadi sengketa atas gadai pertanian tersebut yang mana diatur dalam pasal 4 yaitu:

1. Pada tingkat pertama penyelesaiannya supaya diusahakan secara musyawarah antara penggadai dan pemegang-gadai dengan disaksikan oleh Kepala Desa
2. Jika tidak dapat dicapai penyelesaiannya secara yang tersebut di atas, maka soalnya diajukan pada Kecamatan dan daimbil keputusan
3. jika salah satu atau kedua pihak tidak dapat menerima keputusan Kecamatan, maka pihak yang bersangkutan dipersilahkan untuk mengajukan soalnya kepada Pengadilan Negeri untuk mendapat keputusan.

Tidak jauh berbeda dengan sengketa perdata, jika terjadi sengketa atas perjanjian, jika tidak dapat diselesaikan secara mediasi, maka diselesaikan dengan mengajukan gugatan secara perdata dengan amar putusan hakim dipengadilan.

## **2. Upaya penyelesaian Menurut Hukum adat**

Bagi masyarakat adat, gadai yang telah dilaksanakan harus ditebus oleh pemberi gadai, sebab bagi masyarakat setempat berpedoman dengan prinsip bahwa hutang harus dibayar. Sekalipun para pemberi gadai maupun penerima gadai ada yang telah meninggal maka ahli waris harus menerima apa yang menjadi kesepakatan para pelaku gadai sebagai bentuk warisan dari orang tuanya. Bagi masyarakat adat sengketa atas gadai tanah pertanian kebanyakan dilakukan rembuk atau diskusi secara kekeluargaan yang menghasilkan kesepakatan. Hasil kesepakatan tersebut terdapat beberapa hasil yang sering ditemukan yaitu:

1. Dilunasi sesuai isi perjanjian. Terhadap dilunasi, maka pemberi gadai mengakui dan membayar hutang gadai yang telah tertuang dalam perjanjian di bawah tangan tersebut. Dengan dilunasi maka tanah yang dikuasai oleh penerima gadai akan kembali kepada pemberi gadai dan penerima gadai menerima pembayaran atas gadai tanah tersebut. Seketika dibayar dan disaksikan oleh para tokoh adat setempat maka perjanjian gadai tanah tersebut telah hapus.
2. Dilunasi dengan hasil negosiasi kekeluargaan. Negosiasi secara kekeluargaan dilakukan dengan memegang prinsip sosial yaitu tolong menolong. Negosiasi ini sering sekali mendapat kan hasil tidak sesuai dengan nilai yang diperjanjikan, namun diterima oleh para pihak. Sebab gadai pun dilakukan dengan itikad untuk menolong pemberi gadai dalam hal ekonomi, sehingga ketika pemberi gadai tidak sanggup membayar sesuai dengan yang diperjanjikan maka, pemberi gadai bermohon secara kekeluargaan untuk mengurangi nilai gadai untuk dapat dilunasi oleh pemberi gadai. Sebab nilai gadai juga berbunga seiring nilai pasaran berubah tiap tahunnya, serta penerima gadai juga telah menikmati hasil dari tanah yang digadai tersebut dengan mengusahai tanah tersebut.
3. Dilakukan pembiaran sampai ahli waris sanggup membayar. Warisan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam masyarakat, dimana hutang orang tua juga akan turun ke anak untuk melunasinya. Jika ahli waris sanggup membayar hutang orang tua maka lunaslah hutang, namun jika tidak sanggup membayar maka penerima utang hanya bisa menunggu hingga ahli waris sanggup membayar. Sehingga tidak jarang dalam gadai tanah, ahli waris melakukan pembiaran atas hutang gadai, sampai ahli waris sanggup untuk menebus tanah gadai tersebut.
4. Pengalihan dari pemberi gadai kepada penerima gadai dengan harga. Pengalihan tanah gadai kepada penerima gadai merupakan sebuah hasil kesepakatan para pihak untuk mengupayakan bagaimana hutang pemberi gadai dapat dilunaskan. jika pemberi tidak sanggup bayar, maka pemberi gadai akan memberi nilai atas tanah yang dikuasai penerima gadai, ketika penerima gadai menyanggupi, maka tanah tersebut akan dibayar oleh penerima gadai dengan memotong nilai hutang gadainya dan tanah tersebutpun dimiliki oleh penerima gadai sepenuhnya.
5. pengalihan gadai kepada pihak ketiga yang mau melanjutkan gadai tanah pertanian. Pengalihan kepada pihak ketiga biasanya terjadi dikarenakan penerima gadai juga mengalami kesulitan keuangan, sehingga dengan melakukan

pengalihan gadai maka gadai tanah akan beralih kepada pihak ketiga sebagai penerima gadai. Hal ini tidak serta merta dapat dialihkan oleh penerima gadai sebelumnya, sebab harus diketahui dan mendapat ijin dari pemberi gadai. Terhadap ijin pengalihan seharusnya dibuat kembali perjanjian gadai yang baru dengan penerima gadai yang telah berbeda dari yang sebelumnya.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Regulasi gadai tanah pertanian menurut hukum yang berlaku menurut hukum perdata dibuat dalam bentuk perjanjian dan memenuhi aturan undang-undang pasal 1338 KUHPerdata. Dalam hukum adat sendiri terjadinya gadai tanah dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang diketahui tokoh adat dan dituang dalam surat perjanjian gadai tanah bersegel atau dibubuhi materai.

Terhadap terjadinya sengketa atas gadai tanah pertanian menurut hukum yang berlaku Terhadap pasal 7 Undang-undang No.56 Prp Tahun 1960 jika gadai tersebut diperpanjang atau kesepakatan baru atas nilai gadai dan waktu yang baru maka pasal 7 tersebut tidaklah berlaku, sebab pada Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria (PMPA) No.20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai pada pasal 2. Jika terjadi sengketa atas gadai pertanian tersebut yang mana diatur dalam pasal 4 PMPA No.20 Tahun 1963, bahwa jika terjadi sengketa atas perjanjian, jika tidak dapat diselesaikan secara mediasi, maka diselesaikan dengan mengajukan gugatan secara perdata dengan amar putusan hakim dipengadilan.

### **B. Saran**

Sebaiknya terhadap isi perjanjian gadai tanah pertanian, perlu dituangkan dengan jelas tentang masa waktu, peralihan gadai, pembaharuan isi perjanjian gadai serta penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari. Hal ini untuk mencegah terjadi sengketa yang mengakibatkan rusaknya tatanan adat-istiadat setempat dalam hal gadai tanah.

### Daftar Pustaka

- Aini, Ildi. 2020. Analisis Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Studi Kasus di Kenagarian Simpang Tonang, Kecamatan Dua Koto, Pasaman). *Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol.6 No.1. 2020. 97-111. <https://jurnal.iain-padangsidempuan.ac.id/index.php/yurisprudentia/article/view/2543>
- Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Akad dalam Fifi Muamalat*. Jakarta. Raja Grafindo Perkasa.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Budiwati, Septarina. 2019. *Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens*, Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental, ISBN: 978-602-361-217-8, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Faura, Rita. 2021. Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Kenagarian Asam Kumbang Kecamatan Bayang Utara Ditinjau Dari Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 PRP.Tahun 1960, *Swara Justisia*, Volume 5, Issue 2, Juli 2021, 198-209. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v5i2>
- Nugroho, Sigit Sapto. 2019. *Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Berbasis Hukum Adat Di Kabupaten Ngawi*, *Jurnal Yustisia Merdeka* Vol. 5 No. 1 (2019), 26-34 <https://doi.org/10.33319/yume.v5i1.24>
- Purwanto, Harry. 2009. Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional. *MIMBAR HUKUM*. Vol.21 No.1. 2009. 155-170. <https://doi.org/10.22146/jmh.16252>
- Sriwahyuni., Mustaring. 2014. Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Tanrara Kecamatan Bontonombo Selatan Kabupaten Gowa. *TOMALEBBI: Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*. Vol.1 No.3. 2014. 92-98. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/420784>
- Yunus, Yultiar Rahmat., dkk. 2023. *Implementasi Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian Di Desa Pilohayanga Kecamatan Telaga Kabupaten Gorontalo*, *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni (JISHS)* Vol.01 No. 02, (Januari - Juni 2023). 204-208. <https://doi.org/10.47233/jishs.v1i2.711>
- Harsono, Boedi. 1995. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- H S, Salim. 2008. *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jamilah, Fitrothin. 2014. *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Medpress Digital.
- Mustafah, Jejen. 2010. *Indeks Al-Quran Praktis*. Jakarta: Hikmah.
- Ramadhani, Rahmat. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima
- Rahmadi, Takdir. 2010. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- Vollenhoven, Cornelis Van. 2013. *Orang Indonesia Dan Tanahnya*. Yogyakarta: Sajogyo Institute, Perkumpulan HuMa, STPN Press, Tanah Air Beta.
- Yamin, Muhammad. 2004. *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*. Medan: Pustaka Bangsa Press

Yanggo, Chuziamah T., Ansari, Hafiz. 1997. *Problematika Hukum Islam kontemporer*. Jakarta: LSIK.

**Website**

- Mujib, Abdul. 29-01-2024. *Tanah Dan Kekayaan Alam Dalam Perspektif Teologi Islam, Iain Metro Lampung*. <https://www.metrouniv.ac.id/artikel/tanah-dan-kekayaan-alam-dalam-perspektif-teologi-islam/>
- Bakhri, Syamsul. 2001. *Eksistensi, Fungsi, dan Realita Serta Masa Depan Hak Gadai Tanah Pertanian Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. <https://repository.unair.ac.id/32609/>