

Hukum Tanah: Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Berbasis Hukum Adat Di Kabupaten Ngawi

Sigit Sapto Nugroho¹, Moch. Juli Pudjiono², Muhammad Tohari³

¹Fakultas Hukum, Universitas Merdeka Madiun, Jl. Serayu No.79, Madiun, 63133
E-mail: sigitsapto@unmer-madiun.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Merdeka Madiun, Jl. Serayu No.79, Madiun, 63133
E-mail: julipudjiono@unmer-madiun.ac.id

³Dosen FKIP, Universitas Darul Ulum Islamic Center, Jl. Tentara Pelajar No.13, Semarang, 50519
E-mail: mohamad.tohari@yahoo.com

Abstract— The specific purpose of this study is to describe why people (people) in Ngawi Regency still do a lot of land pawning and to find the concept of construction of customary law based pawn dispute settlement law. This study uses empirical legal research methods, namely a legal research method that seeks to see the law in a real sense or, examine how the law works in society. Research location in Ngawi Regency. The results of the study show that why people do land pawning because some people need money in an easy and uncomplicated way due to economic needs, capital requirements for businesses, hospital expenses, education costs, marriage costs and other needs . Land pawning is carried out according to customary law based on mutual trust and enthusiasm to help between relatives, neighbors and the community. The concept of legal construction as an effort to resolve land pawn disputes can be carried out in two ways, namely non-ligation, namely through deliberation and consensus through negotiations between the parties or involving mediators namely Village Heads or community leaders who are considered capable of resolving. The second method is the way of litigation through a lawsuit in the District Court, which is the last way to get justice.

Keywords—: Disputes; Land Pawn; Customary Law.

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan konsideran Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA) dapat diketahui, bahwa Negara Republik Indonesia susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya bercorak agraris. Dengan demikian dapat dipahami pula bahwa hal hal yang berkaitan dengan pertanian masih cukup dominan.¹

Persoalan tanah dalam kehidupan masyarakat di Indonesia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan masyarakat Indonesia yang bercorak agraris tergantung pada tanah, sebab dari hasil pertanian tersebut merupakan pemasok kebutuhan yang utama masyarakat di Indonesia.² Seiring dengan pesatnya laju pembangunan yang banyak membutuhkan lahan atau tanah untuk pengembangan pembangunan. Sehingga dapat menimbulkan terjadinya degradasi lahan pertanian.³

Tanah merupakan sesuatu yang berharga yang bisa dinilai dengan uang, Di mana dalam perkembangannya tanah memiliki nilai ekonomi yang semakin lama semakin meningkat. Peningkatan kebutuhan hidup masyarakat yang semakin hari semakin meningkat memerlukan pembiayaan yang juga semakin meningkat. Untuk itu tanah yang digadaikan juga akan mempunyai nilai yang tinggi. Gadai tanah menurut hukum adat banyak terjadi di masyarakat pedesaan sebagaimana diatur dalam UUPA dan juga dalam Undang-Undang Nomor 56 (Prp) Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.⁴

Gadai tanah juga terjadi karena petani dalam menggarap lahan pertaniannya terkadang mengalami kesulitan finansial, seperti contoh hasil pertanian yang kurang maksimal karena biaya produksi yang tinggi belum lagi kebutuhan untuk menyekolahkan putra putrinya serta keperluan lain yang terkadang memerlukan biaya yang tidak sedikit.

Salah satu contoh kesehariannya di dalam kehidupan masyarakat kita untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga merupakan hal yang sangat penting dan merupakan hal yang wajib diberikan sebagai bentuk tanggungjawab kepala keluarga. Tetapi hal ini tidak semudah yang dibayangkan untuk mencari kebutuhan ekonomi kadang menemui beragam kendala yang akhirnya melakukan menggadaikan tanah yang mereka miliki kepada orang lain dengan pembayaran sejumlah uang sebagai

¹ Febry Syarif Hidayatullah, Rizal Nugroho, Asmara Budi Dyah Darma Sutji, 2013, *Tinjauan Yuridis Gadai Tanah Pertanian menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Hasil penelitian Mahasiswa, Fakultas Hukum Universitas Jember, hal 1

² Mudji Rahardjo, Sigit Sapto Nugroho, 2012, Gadai Tanah Menurut Hukum Adat, *Jurnal Sosial Universitas Merdeka Madiun*, Volume 13 Nomor 2 September 2012, hal 92

³ A. Hidayat, 2009, Sumberdaya Lahan Indonesia : Potensi, Permasalahan, dan Strategi Pemanfaatan, *Jurnal Sumberdaya Lahan* Vol. 3 No. 2, Desember 2009, hal 107

⁴ *Ibid*

gantinya, Hal ini merupakan salah satu cara yang paling praktis secara ekonomis dan dilakukan secara kekeluargaan tanpa adanya aturan-aturan formal yang mempersulit mereka.⁵

Praktek di masyarakat, gadai tanah seringkali di lakukan menurut Hukum Adat, di mana pelaksanaan gadai tersebut di lakukan secara lisan saja atau hanya di saksiakan oleh Kepala Desa atau Lurah saja dan tidak menurut ketentuan yang berlaku, peralihan hak atas tanah yang demikian tetap dianggap sah bagi para pihak yang mengadakan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut, meskipun tidak mempunyai kepastian hukum.

Di samping itu menurut pengamatan penulis di Kabupaten Ngawi, banyak terjadi penggadaian tanah pertanian yaitu antara orang yang membutuhkan uang dengan menggadaikan lahan pertaniannya kepada orang lain karena desakan kebutuhan ekonomi. Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya gadai tanah yang terjadi dalam masyarakat, diantaranya adalah, faktor kebutuhan ekonomi, faktor modal untuk usaha, faktor pengetahuan yang kurang dan sebagainya.

Pelaksanaan gadai yang terjadi di pedesaan cenderung yang dilakukan hanya dihadapan Kepala Desa berdasarkan hukum adat dan hanya didasarkan unsur kepercayaan saja (biasanya hanya dalam bentuk lisan saja), tidak memperhitungkan resiko akibat hukum yang terjadi apabila terjadi sengketa dikemudian hari akan dapat menimbulkan permasalahan hukum. Belum lagi persoalan hukum yang rentan menimbulkan konflik dalam perjanjian gadai yaitu mengenai waktu gadai yang merupakan masa atau lamanya tanah gadai berada dalam kekuasaan penerima gadai hingga sampai saat pemberi gadai dapat menebusnya kembali.

Berdasarkan dari uraian yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Mengapa masyarakat (orang) di Kabupaten Ngawi masih banyak melakukan gadai tanah ?
2. Bagaimana konsep konstruksi hukum penyelesaian sengketa gadai berbasis hukum adat?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris⁶ yaitu sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat yaitu untuk mengetahui pelaksanaan gadai tanah menurut hukum adat. Di samping itu dilakukan studi kepustakaan atau pengumpulan data-data secara lengkap dalam literatur, dokumen-dokumen serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan bahan untuk pembahasan lebih lanjut.⁷

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mengapa Anggota Masyarakat Melakukan Gadai Tanah

Guna menutupi kebutuhan biaya tunai yang sangat mendesak, masyarakat seringkali merasa kewalahan dan panik sehingga memungkinkan terjadinya berbagai hal yang diluar kendali mereka. Namun dalam komunitas masyarakat adat, kebutuhan tersebut dapat diselesaikan dengan beberapa cara termasuk melakukan kegiatan gadai tanah pertanian (*grondsverpanding*). Dengan cara tersebut mereka akan dapat menyelesaikan berbagai persoalan yang mereka hadapi sehubungan dengan kebutuhan biaya. Biaya yang dibutuhkan tersebut biasanya bersifat insidental dan spontan. Oleh karena itu keberadaan lembaga gadai tanah merupakan suatu sarana penunjang dalam melanjutkan eksistensi suatu kelompok masyarakat.

Pada masyarakat adat yang ekonominya tergolong menengah hingga ke bawah, masih merasa sulit untuk mendapatkan pinjaman dana dari lembaga perbankan yang sifatnya kecil, konsumtif dan dengan waktu yang cepat. Kesulitan ini disebabkan karena lembaga perbankan sangat menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam menyalurkan kreditnya dengan prosedur yang cukup rumit, membutuhkan waktu dengan jaminan barang-barang tertentu.

Sebagaimana yang diungkapkan pendapat masyarakat Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi :

“ *Kulo niki betah arto kangge kabetahan bayar sekolah anak-anak kulo, kamangko betahipun arto menika kedah cepet, amargi sampun nunggak bayar SPP, inggih kadahipun kula sabin, kepekso sabin kula gadai dateng tiyang sanes kangge nutup bayar sekolahipun anak kulo* (Saya ini butuh uang untuk membayar sekolah anak-anak saya, sementara kebutuhan uang harus cepat, karena sudah menunda pembayaran SPP, yak arena saya punya sawah terpaksa saya gadaikan ke orang lain untuk melunasi pembayaran sekolah anak saya).⁸

⁵ Erna Yanti, 2016, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Tanah di Kecamatan Tawangmangu*, Naskah Publikasi Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Pendidikan Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal 1

⁶ Penelitian Hukum empiris ada dua tipe yaitu : (1) Penelitian hukum yuridis sosiologis dan (2) Penelitian sosiologi tentang hukum. Penelitian yuridis sosiologis atau sering disebut penelitian hukum yang sosiologis berdasarkan madzhab *sociological jurisprudence*. Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normative (peraturan perundang-undangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika norma itu bekerja dalam masyarakat. Penelitian ini sering disebut sebagai penelitian bekerjanya hukum (*law in action*). Sedangkan penelitian sosiologi tentang hukum mengharuskan orang untuk melihat hukum dari paradigma yang berbeda. Penelitian sosiologi tentang hukum mengkonstruksikan hukum bukan sebagai suatu sistem norma dalam bentuk peraturan perundangan yang selama ini dipahami tetapi hukum dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajeg, dan terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.....dalam Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal 47-48

⁷ Andi Rustandi, *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, dalam <http://andirustandi.com>, diakses tanggal 19 Nopember 2017 Pukul 10.30 WIB.

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Samin warga Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi, Tanggal 8 Nopember 2018

Sebagaimana pendapat diatas menyebabkan masyarakat pedesaan, khususnya golongan menengah ke bawah untuk tetap melakukan pinjaman dana kepada perorangan dengan cara menggadaikan tanahnya kepada si peminjam uang. Selain itu pula, dipilihnya cara dengan menggadaikan tanah untuk mendapatkan pinjaman dana dikarenakan belum adanya kepastian waktu mengenai pengembalian uang pinjaman. Hak gadai tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 1 UUPA.

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Gadai tanah dalam hukum adat termasuk transaksi yang sering dilakukan masyarakat di pedesaan. Masyarakat pedesaan sudah lama mengenal dan menjalankan transaksi gadai-menggadai bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan sejak lama. Mengenai pengetahuan masyarakat pedesaan tentang gadai, dalam hal ini dimaksudkan adalah masyarakat yang pernah terlibat langsung dalam transaksi gadai tanah sawah tersebut. Sebagaimana diungkapkan Bapak Tarmizi tokoh masyarakat Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi:

“Gadai tanah dilakukan seseorang yang mempunyai benda atau barang dan mereka membutuhkan uang, lalu meminjam uang dengan orang kaya dengan menjaminkan barang/sawah yang mereka miliki, harga barang biasanya senilai dengan uang yang dia pinjam. Menggadaikan sawah, merupakan salah satu cara yang dianggap mudah dalam mengatasi keperluan yang sangat mendesak. Walaupun demikian mereka menanggung resiko tidak bisa lagi menggarap sawah sebelum uang yang di pinjam tersebut dilunasi. Biasanya sawah yang digadaikan 1 hektare atau masyarakat Desa Tambakromo biasa menyebutnya sebidang. Harga sebidang sawah untuk saat ini berkisar 50-100 juta.”⁹

Barang yang menjadi objek gadai adalah sawah, karena selain banyak orang yang menerimanya karena nilai jualnya yang tinggi juga sawah dapat dimanfaatkan dan dinikmati hasil panennya. Di samping itu juga mereka mengatakan bahwa tidak ada barang lain yang bisa dijadikan barang jaminan.

Mengenai gadai ini pada awalnya masyarakat desa melakukannya pada orang-orang terdekat saja, misalnya keluarga ataupun kerabat dekat. Kelihatan sekali bahwa masyarakat pedesaan melakukan gadai dikarenakan ikut-ikutan dari kebiasaan yang sudah berlaku hingga sekarang. Sehingga terkadang mereka sangat dirugikan oleh pihak penerima gadai. Mulai dari pengusaan barang gadai sampai bunga yang diterapkan. Semua hal itu terjadi karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang gadai dan hanya memanfaatkan pengetahuan yang mereka ketahui dari orang-orang terdahulu. Sehingga tidak ada landasan hukum yang mereka pegang.

Sebagaimana diungkapkan Kepala Desa Tambakromo Bapak Subandono yang menyatakan :

“Masyarakat desa melakukan gadai tanah itu selain karena keperluan untuk mencukupi kebutuhan hidup yang mendesak seperti untuk berobat karena sakit, atau anggota keluarga yang sakit, karena keperluan membayar biaya sekolah atau karena mau melaksanakan kegiatan hajatan (menikahkan anak), tetapi terkadang ada juga yang hanya ikut-ikutan untuk keperluan yang sifatnya konsumtif seperti untuk membeli perabotan rumah tangga atau membeli kendaraan bermotor. Pada dasarnya alas an masyarakat melakukan gadai karena adanya keperluan yang mendesak dan upaya yang paling gampang dengan menggadaikan tanah sawahnya.”¹⁰

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, penulis mendapatkan data bahwa di dalam melaksanakan transaksi gadai mereka harus memenuhi beberapa syarat. Adapun syarat gadai yang dimaksud untuk menyatakan sahnya suatu akad antara penggadai dan penerima gadai.

Syarat- syarat melakukan gadai antara lain:

1. Sawah tersebut adalah hak milik penggadai, bukan hak milik orang lain;
2. Luas sawah yang di gadai sudah di ketahui oleh penerima gadai;
3. Dalam melaksanakan transaksi gadai, penggadai dan penerima gadai tidak boleh diwakilkan.

Wujud pelaksanaan gadai tanah, masyarakat desa mengadakan perjanjian ada yang tertulis dan ada juga yang tidak tertulis atau lisan karena merupakan adat. Tapi kebanyakan masyarakat melakukan perjanjian secara lisan, karena cara ini dianggap lebih mudah dan lebih cepat pelaksanaannya serta tidak berbelit-belit. Dalam pelaksanaan gadai menggadai di desa, khususnya sawah, apabila telah melakukan gadai penerima gadai memberikan uangnya kepada penggadai dan terjadilah gadai, dan sejak itulah penerima gadai berhak menguasai sawah yang telah dijadikan jaminan oleh penggadai. Dan biasanya penerima gadai menguasai penuh atas barang yang digadaikan seperti menikmati hasil dan memanfaatkan sawah tersebut sampai pada batas waktu jatuh tempo atau jika tidak memiliki batas waktu, batas waktunya sampai penggadai mempunyai uang untuk membayar hutangnya.

Sebagaimana diungkapkan oleh beberapa Perangkat Desa menyatakan bahwa :

“Masyarakat desa menggadaikan tanah sawah kebanyakan hanya dilakukan dengan cara lisan tanpa bukti tertulis (bentuk perjanjian), karena masyarakat desa cenderung saling percaya karena biasanya dilakukan masih kerabat/keluarga. Jadi karena adanya keperluan yang mendesak untuk membutuhkan uang, dan disepakati untuk menggadaikan tanah sawah sewaktu-waktu

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi Tokoh Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi pada tanggal 8 Nopember 2018

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Subandono, Kepala Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi pada tanggal 10 Nopember 2018

sudah memiliki uang akan segera menebusnya. Karena kalau mau pinjam ke Bank harus melalui prosedur yang rumit dan membutuhkan jaminan/agunan, prinsipnya masyarakat desa tidak mau terbelit-belit¹¹

Kemudian dijelaskan ada seorang petani atau orang yang memiliki lahan atau sawah membutuhkan uang. Kemudian dia meminjam uang kepada orang lain dengan jaminan barang berupa sawah, Dengan menggunakan akad gadai. Kemudian sawah tersebut dipindah tangankan kepada pemberi hutang. Sawah yang menjadi jaminan tersebut berada dalam penguasaan pemberi hutang sampai pelunasan hutang. Selama berada ditangan pemberi hutang, hak penggarapan dan penanaman sawah berada ditangan pemberi hutang. Hasil panen yang melimpah dari sawahpun menjadi hak dari pemberi hutang. Hasil panen yang melimpah dari sawah pun menjadi hak pemberi hutang. Terkadang apabila hutang belum dilunasi mencapai waktu bertahun-tahun sehingga hasil keuntungan menggarap sawah itu sudah lebih besar dari nilai hutang yang dipinjamkan.

Berdasarkan hal di atas bahwa yang banyak mendapatkan keuntungan adalah penerima gadai, karena sesudah terjadinya akad gadai, penerima gadai langsung dapat menguasai sawah tersebut. Apabila saat jatuh tempo dan pemberi gadai belum mampu membayar hutangnya kepada penerima gadai, maka gadai tersebut terus berlanjut dan penerima gadai terus dapat menguasai sawah tersebut. Karena didalam prakteknya, dalam gadai sawah ini ada indikasi sebagai tempat untuk mencari keuntungan bagi para pihak penerima gadai karena mereka berprinsip tidak mau memberikan uang dengan sia-sia tanpa mengambil manfaat dari barang gadai tersebut.

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat desa menggadikan sawahnya dikarenakan beberapa hal, dan alasan yang paling banyak adalah karena faktor ekonomi yang kurang mencukupi, ada juga yang melakukan gadai dikarenakan keadaan yang mendesak seperti biaya perkawinan, biaya pendidikan, biaya berobat, biaya pesta perkawinan, selain itu ada juga yang memanfaatkan untuk pengembangan modal usaha. Dapat dilihat bahwa masyarakat terkadang sangat mementingkan pendidikan anaknya, karena saat ini makin banyak orang tua yang sadar akan pentingnya pendidikan anaknya sehingga mereka tidak memikirkan berapa besar harga yang harus dibayar, bahkan jika mereka harus menggadai sawahnya. Dan mereka berharap supaya kehidupan anak-anaknya jauh lebih baik dari mereka dan sukses dalam berkarir, serta dapat membahagiakan mereka ketika mereka sudah lanjut usia nanti.

Sebagaimana pendapat salah satu warga masyarakat yang menyatakan :

“ Kulo niki gadahipun namung sabin amargi kulo niki riyen tiyang bodo mboten sekolah sagetipun namung nggarap sabin, tapi anak kulo sak saget sagetipun kedah sekolah sing duwur supadhos saget nyambut damel engkang langkung sekeco. Amargi anak kulo betah arto kangge bayar sekolahipun inggih kepekso gadahan kulo namung sabin, inggih kulo ikhlasaken kulo sade/ gadai mawon kangge kabetahanipun anak kulo (Saya ini punyaanya hanya sawah karena saya ini dulunya orang bodoh bisanya hanya mengerjakan sawah, tetapi anak saya sebisa-bisanya harus sekolah yang tinggi supaya bisa memiliki pekerjaan yang lebih baik. Karena anak saya membutuhkan uang untuk membayar sekolah ya terpaksa kepunyaan saya hanya sawah, ya saya ikhlaskan untuk dijual gadai untuk keperluan anak saya).”¹²

Sedangkan faktor masyarakat yang mau menerima gadai dikarenakan mereka mendapatkan keuntungan dari hasil barang yang digadai dan ada juga yang meminjamkan uang dengan menerima barang sebagai jaminan untuk mengantisipasi kalau nanti penggadai tidak mampu membayar hutang atau sengaja tidak mau membayar hutangnya. Di samping untuk membantu orang yang sedang mengalami kesusahan apalagi dalam masalah finansial/uang, mungkin suatu saat seseorang akan mendapatkan kesusahan dan perlu bantuan orang lain karena hidup seperti roda yang berputar, kadang manusia berada di atas dan terkadang berada dibawah. Oleh kerena itu, manusia tidak mungkin bisa hidup tanpa orang lain jadi sesama manusia harus dikembangkan sikap saling tolong-menolong.

Sebagaimana yang diungkapkan salah satu penerima gadai/pembeli gadai yang menyatakan :

“Saya mau membeli gadai tanah sawah karena hanya ingin menolong saudara saya yang lagi membutuhkan uang untuk keperluan yang mendesak, Prinsip saya disamping menolong saudara yang membutuhkan juga karena saya percaya bahwa saudara saya nanti dapat segera melunasi untuk menebus kembali tanah sawahnya. Kita saling percaya dan saling tolong menolong.”¹³

B. Konsep Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Gadai Berbasis Hukum Adat

Pelaksanaan gadai tanah yang dilakukan masyarakat pedesaan yang cenderung dilaksanakan dengan cara yang sederhana, mudah, dan tidak terbelit-belit dengan dasar rasa percaya satu sama lainnya merupakan salah satu prinsip dasar adanya gadai tanah terus berkembang sampai saat ini.

Gadai tanah dilakukan hanya dengan perjanjian lisan (jarang sekali dilakukan dalam bentuk tertulis) yang dilakukan dihadapan kepala desa dan saksi. Proses yang demikian membuat orang-orang desa lebih suka melakukannya disaat ada keperluan uang mendadak dan tidak kehilangan kepemilikan atas tanahnya.

Pelaksanaan gadai tanah yang tidak menggunakan perjanjian secara tertulis sebenarnya akan menimbulkan resiko dikemudian hari. Resiko yang akan banyak terjadi adalah perebutan kepemilikan tanah obyek gadai, hal inilah yang

¹¹ Hasil wawancara dengan beberapa perangkat desa Tambakromo pada tanggal 10 Nopember 2018

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno warga Desa Kedungputri Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi, pada tanggal 13 Nopember 2018

¹³ Hasil wawancara dengan salah satu pembeli gadai tanah sawah dari Desa Kedungputri Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi tanggal 13 Nopember 2018

terkadang tidak terbesit dalam pikiran masyarakat pedesaan. Banyak kasus yang harus masuk dalam ranah pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian.¹⁴

Gadai tanah adalah suatu transaksi (penyerahan) tanah kepada pihak lain (pemegang/penerima gadai) dengan menerima sejumlah uang pembayaran dengan tunai, dengan perjanjian, bahwa pemberi gadai (yang menyerahkan atau yang mempunyai tanah) berhak menarik tanah itu dengan jalan menebus pembayaran di atas.

Timbullah bagi pemegang gadai suatu hak akibat gadai itu untuk menarik segala manfaat baginya dari tanah itu, ia hanya berkewajiban mengembalikan tanah itu kepada pemberi gadai. Gadai tanah mempunyai suatu dasar, bahwa gadai tanah adalah suatu transaksi (penyerahan) tanah kepada pihak lain (pemegang/penerima gadai) dengan menerima sejumlah uang pembayaran dengan tunai, dengan perjanjian, bahwa pemberi gadai (yang menyerahkan atau yang mempunyai tanah) berhak menarik tanah itu dengan jalan menebus pembayaran di atas.

Sebagaimana penjelasan sebelumnya hak gadai tanah pada dasarnya timbul dikarenakan kebutuhan seseorang akan uang yang tidak dapat ditunda, sehingga apabila tidak dapat memperoleh pinjaman uang, maka dilakukan transaksi ini. Transaksi ini mulai terjadi pada waktu si pemilik tanah sudah menerima uang tunai dan sebagai gantinya maka diserahkan tanahnya kepada pihak pemberi uang yang kemudian disebut dengan pemegang gadai dan selama itu pula hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai.

Sebagaimana konsekuensi dari sifat hubungan gadai tanah adalah sebagai berikut:¹⁵

1. Transaksi jual gadai tanah bukanlah perjanjian utang piutang dengan tanggungan/jaminan tanah, sehingga pembeli gadai tidak berhak menagih uangnya dari penjual gadai;
2. Penebusan gadai tergantung kepada kehendak penjual gadai. Hak menebus itu bahkan dapat beralih kepada ahliwarisnya;
3. Uang gadai hanya dapat ditagih oleh pembeli gadai, dalam hal transaksi jual gadai itu disusul dengan penyewaan tanah tersebut oleh si penjual gadai sendiri, dengan janji: jika si penjual (merangkap penyewa) tidak membayar uang sewanya, maka uang gadai dapat ditagih kembali oleh si pembeli (merangkap penguasa atas tanah yang kini berfungsi rangkap menjadi obyek gadai dan sekaligus obyek sewa pula).

Permasalahan yang sering terjadi terkait dengan timbulnya sengketa tentang gadai tanah antara lain disebabkan :

1. Tidak adanya perjanjian tertulis

Gadai tanah pertanian biasanya dilakukan di muka kepala desa atau adat. Kehadiran pejabat tersebut umumnya bukan merupakan syarat bagi sahnya gadai tanah pertanian itu, melainkan dimaksudkan untuk memperkuat kedudukan dan dengan demikian mengurangi risiko pemegang gadai jika dikemudian hari ada sanggahan. Biasanya yang terjadinya perbedaan persepsi antara pemberi gadai dan penerima gadai dikarenakan peristiwa hukum yang terjadi tidak dituangkan ke dalam perjanjian yang sah menurut peraturan perundang-undangan. Peristiwa tersebut hanya dilakukan dengan perjanjian lisan saja karena hanya didasari unsur kepercayaan terhadap Kepala Desa bahwa permasalahan gadai tanah dapat diselesaikan tanpa memperhitungkan resiko yang terjadi dikemudian hari.

2. Tidak adanya saksi dalam perjanjian gadai.

Gadai tanah pertanian bisa saja tidak dilakukan di depan kepala desa ataupun kepala adat. Perjanjian gadai tanah pertanian tersebut juga tidak dilakukan secara tertulis tapi hanya secara lisan saja. Tidak dilakukannya gadai tanah pertanian di depan kepala desa atau adat, tidak secara tertulis, dan lebih-lebih pemberi dan penerima gadai sendiri sudah meninggal dan hubungan gadai dilanjutkan oleh para ahli warisnya, merupakan keadaan yang biasanya menimbulkan perkara gadai. Jika sudah demikian maka keterangan saksi merupakan satu-satunya untuk pembuktian.

Orang yang melakukan gadai tanah pertanian memang banyak dilakukan secara lisan. Hal tersebut dilakukan karena dalam hukum adat dan kebiasaan selama ini gadai tanah hanya dilakukan secara lisan saja. Sementara setelah gadai tanah diatur oleh peraturan perundang-undangan, peraturan yang mengatur tentang gadai tanah juga tidak mengatur secara jelas bentuk dari perjanjian gadai tersebut.

Sebagaimana pendapat dari Kepala Desa Margomulyo Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi yang menyatakan :

“Sebagian besar penduduk saya melakukan gadai tanah hanya berdasarkan unsur saling percaya satu sama lain, Karena kebutuhan yang mendesak dan untuk memperoleh cara yang lebih mudah mereka menggadaikan tanah (*adol sende*) kepada kerabat atau orang lain tetapi rata-rata masih penduduk Desa Margomulyo. Kalau tanah yang digadaikan luas mereka melakukan perjanjian dihadapan saya selaku Kepala Desa, akan tetapi kalau tanah yang digadaikan relative sempit mereka hanya melakukan dengan cara lisan saja, yang penting saling percaya bahwa kalau mereka punya uang akan segera menebusnya.”¹⁶

Peraturan gadai tanah yang tidak mengatur secara jelas bentuk perjanjian gadai ini ternyata menjadi alasan dari banyak masalah gadai tanah yang terjadi di desa. Jika memang bentuk perjanjian ini menjadi banyak alasan masalah dalam gadai tanah, seharusnya bentuk dari perjanjian diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan tentang gadai tanah.

¹⁴ Budi Sri nastiti, 2013, *Penguasaan Gadai Tanah dalam Lingkup Penetapan maksimum Luas Tanah Pertanian*, Tesis Program Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, hal 62

¹⁵ Tika Purnamasari, 2017, *Sado Sawah Dilihat dari Perspektif Fiqh Muamallah (Studi Kasus di Desa Jarakan Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang)* Artikel Ilmiah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Raden Patah Palembang, hal 5

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Tri Widodo Kepala Desa Margomulyo Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi, Tanggal 14 Nopember 2018

Pengaturan tentang bentuk perjanjian ini yaitu dengan bentuk tertulis akan dapat memperkecil permasalahan yang akan timbul dalam gadai tanah. Perjanjian tertulis yang ada dalam perjanjian gadai tanah menjadi suatu bukti untuk pemberi gadai. Jika gadai tanah pertanian telah berlangsung selama 7 tahun tetapi tanah gadai belum dikembalikan, maka pemberi gadai bisa menggunakan perjanjian tertulis tersebut sebagai bukti agar tanahnya dikembalikan.

Penjabaran di atas dapat menggambarkan bahwa perlindungan hukum terhadap perjanjian gadai tanah belum terlaksana dengan baik karena pengaturan yang tidak jelas dalam bentuk perjanjian gadai tanah. Hal ini membuat pelaksanaan gadai tanah lebih banyak dilakukan dalam perjanjian lisan. Bentuk yang seperti ini menjadikan pelaksanaan juga tidak didaftarkan seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selain kurang jelasnya peraturan perundang-undangan tentang gadai tanah yang mengatur bentuk perjanjian gadai tanah juga terdapat peraturan mengenai pendaftaran gadai tanah yang bermasalah. Masalah dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran adalah dikarenakan pengaturan pendaftaran gadai tanah dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria No. Sekra 9/1/2 tentang Pelaksanaan Perpu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dikesampingkan karena adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Uraian tersebut menjelaskan bahwa peraturan yang mengatur gadai tanah perlu didaftarkan menjadi tidak berlaku. Tidak berlakunya ini membuat pendaftaran gadai tidak terjadi dan sehingga kontrol terhadap pelaksanaan gadai menjadi susah dilakukan, Tidak terkontrolnya pelaksanaan gadai ini dapat berakibat terjadinya permasalahan dalam pengembalian gadai dan besar kepenguasaan tanah pertanian terkait peraturan mengenai penetapan luas tanah pertanian.

Jadi tidak jelasnya pengaturan mengenai bentuk perjanjian dalam peraturan perundang-undangan tentang gadai tanah dan tidak adanya lagi peraturan mengenai pendaftaran gadai tanah pertanian merupakan hal yang membuat pelaksanaan gadai tanah banyak terjadi masalah. Permasalahan yang terjadi karena masih kurangnya jangkauan peraturan perundang-undangan terhadap pelaksanaan gadai tanah membuat perlindungan hukum atas perjanjian gadai tanah belum terwujud.

Perlindungan hukum gadai tanah dapat terwujud dengan mengubah atau mengisi kekurangan yang ada. Uraian di atas menggambarkan bahwa bentuk perjanjian gadai tanah belum diatur secara jelas. Jadi, perlu adanya pengaturan yang jelas tentang bentuk perjanjian gadai tanah agar perlindungan hukum gadai tanah terwujud.

Salah satu diantara hal yang sangat rentan dapat menimbulkan permasalahan dan konflik dalam perjanjian gadai tanah diantara para pihak yang melakukan perjanjian ini ialah mengenai waktu gadai yang merupakan masa atau lamanya barang gadai berada di tangan penerima gadai hingga sampai pada saat pemberi gadai dapat menebusnya kembali. Waktu gadai tanah merupakan satu bagian penting dalam perjanjian transaksi gadai, sehingga memerlukan kepastian masa berakhirnya.¹⁷

Berdasarkan hukum adat, upaya yang dapat dilakukan agar tidak terjadi perselisihan para pihak yang melakukan perjanjian, waktu penebusan gadai tanah tersebut terserah kepada pemberi gadai, akan tetapi hal ini tidak berarti pemberi gadai bebas mengulur-ulur waktu untuk melakukan penebusan, sehingga dapat merugikan penerima gadai, kecuali untuk tanah gadai yang tidak diusahakan. Untuk tanah gadai yang diusahakan harus memperhatikan hal-hal berikut :¹⁸

- a. Untuk tanah sawah, 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/panen) tetap berada pada pemilik tanaman atau penggarap tanaman itu, kecuali disepakati kedua belah pihak bahwa pemberi gadai mengganti kerugian yang diminta penerima gadai/penggarap.
- b. Untuk *tebat* atau tanah perikanan yang diusahakan pemberi gadai harus memberikan kesempatan bagi penerima gadai/pengusaha perikanan tersebut untuk menikmati hasil ikan semusim atau mengambil kembali bibit ikannya demikian pula untuk buah-buahan kesempatan panen bagu penerima gadai/penggarapnya harus diberikan.

Mengenai gadai khususnya tanah pertanian yang semula diatur oleh hukum adat, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yakni dalam Pasal 53 yang mengamanatkan hak gadai sebagai hak yang bersifat sementara dan diupayakan hapus dalam waktu yang singkat.

Guna menindak lanjutinya maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dalam Pasal 7, yang menyebutkan mengenai batas waktu penebusan gadai atas tanah pertanian yaitu sebagai berikut :

1. 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 tebusan.
2. Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 (tujuh) tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk meminta kembalisetiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang telah ditentukan dan dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen.
3. Ketentuan dalam ayat (2) dua Pasal ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya peraturan ini.

¹⁷ Tri Hapsari, 2015, Perlindungan Hukum Gadai Tanah Sawah Di Kabupaten Blora, *Jurnal Repertum* Vol 2 No.1 Tahun 2015, hal 34

¹⁸ Tika Purnamasari, 2017, *Op-Cit* hal 67

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 PRP tahun 1960 tentang Penetapan Luasnya Tanah Pertanian ini dimaksudkan pula untuk melindungi pihak yang ekonominya lemah yaitu petani, yang karena berada dalam keadaan mendesak dan memerlukan uang untuk mencukupi kebutuhan sehari-harinya sehingga mereka menggadaikan tanah sawahnya dalam tenggang waktu 7 (tujuh) tahun.

Pada kenyataannya sebagian besar masyarakat lebih sering menggunakan bentuk perjanjian secara lisan dibandingkan tulisan. Mereka belum menyadari bahwa perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan memperkecil kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari.

Perjanjian gadai tanah yang dibuat secara lisan hanya dilandasi dengan kepercayaan dan itikad baik dari kedua belah pihak, mungkin hal ini dilakukan karena kedua belah pihak tidak ingin merusak hubungan baik antara mereka dengan membuat surat perjanjian yang seakan-akan tidak ada kepercayaan diantara mereka.

Dengan seringkalinya terjadi hal seperti ini, maka timbullah berbagai masalah di antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan perjanjian gadai tanah. Yang salah satunya adalah mengenai batas waktu penebusan tanah sebagai objek gadai. Karena tidak adanya ketentuan yang tertulis dan bersifat pasti mengenai batas waktu penebusan ini, sehingga pemberi gadai dengan leluasa dapat mengulur-ulur waktu dilakukannya penebusan yang berakibat kerugian bagi penerima gadai.

Sedangkan dalam perjanjian gadai adat tanah yang dibuat secara tertulis, biasanya dituangkan diatas sehelai surat bermaterai (surat segel) yang berisi mengenai objek gadai, waktu gadai dan nilai gadai serta kesepakatan-kesepakatan lainnya antara kedua belah pihak dengan dibubuhi tanda tangan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan beberapa orang saksi, hal ini lebih memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Upaya selanjutnya yang dapat menjadi salah satu alternatif penyelesaian masalah tidak dapat ditebusnya tanah yang merupakan objek gadai oleh pemiliknya, adalah penerima gadai dapat menggadaikan kembali (mengalih gadaikan) tanah tersebut kepada pihak lain dengan ataupun tanpa persetujuan si pemilik tanah (pemberi gadai), hal ini dapat terjadi apabila penerima gadai dalam keadaan sangat memerlukan uang, sedangkan si pemberi gadai belum mampu untuk menggunakan hak tebusnya karena belum mempunyai uang misalnya. Upaya lainnya adalah dengan menjual tanah yang dijadikan sebagai objek gadai tersebut kepada si penerima gadai ataupun kepada pihak lainnya.

Dengan demikian apabila pemilik tanah (pemberi gadai) belum mampu menebus kembali tanah yang merupakan objek gadai sedangkan waktu penebusannya telah lewat, maka tanah tersebut tidak bisa langsung menjadi milik si penerima gadai secara otomatis, karena perlu diadakannya suatu transaksi lagi seperti tersebut diatas. Namun apabila tanah yang menjadi objek gadai dijual oleh pemberi gadai kepada pihak lain, maka hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk mengembalikan uang milik penerima gadai, dan kelebihan dari hasil penjualan dikembalikan pada pemilik kebendaan semula (pemberi gadai). Selain itu terkadang dalam suatu perjanjian gadai mencantumkan ketentuan (klausula) yang menyatakan bahwa apabila uang gadai tidak ditebus dalam waktu yang telah ditentukan maka tanah yang digadaikan akan menjadi milik penerima gadai.

Dalam perkembangan praktik di Pengadilan, ternyata putusan Mahkamah Agung tanggal 17 Mei 1961 K / Sip / 1961, mendasarkan putusannya kepada hukum adat, yaitu :

“ Apabila dalam perjanjian gadai tanah ditentukan waktu tertentu dalam mana tanah harus ditebus, hal ini tidak berarti bahwa setelah waktu gadai itu lampau tanpa tebusan tanahnya dengan sendirinya tanah gadai menjadi milik si pemegang gadai, melainkan harus ada suatu tindakan penegasan yang konkrit.”¹⁹

Selain itu juga dapat dilihat dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 9 Maret 1960 Nomor 45 K / Sip / 1960, yang menyatakan sebagai berikut :

“ Jual gadai sawah dengan perjanjian bahwa apabila lewat suatu waktu tertentu tidak ditebus, sawah itu akan menjadi miliknya si pemegang gadai, tidak berarti bahwa setelah waktu yang ditetapkan itu lewat tanpa dilakukannya penebusan, sawah itu dengan sendirinya menjadi milik si pemegang gadai , untuk mendapatkan milik tanah itu masih diperlukan suatu tindakan hukum lain.”²⁰

Dengan berdasarkan pada kedua putusan Mahkamah Agung diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan, bahwa dalam hal perjanjian gadai menurut hukum adat, apabila terdapat suatu ketentuan (klausula) dalam perjanjian mengenai tanah yang tidak ditebus dalam waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka tanah akan menjadi milik penerima gadai.

Ketentuan (klausula) tersebut harus diartikan, bahwa untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut, penerima gadai harus melakukan tindakan hukum lain, yakni meminta kepada pengadilan supaya berdasarkan perjanjian tersebut ia sebagai penerima gadai ditetapkan sebagai pemilik. Pengadilan dalam hal mengambil keputusan harus berdasarkan pada suatu kebijaksanaan, misalnya dengan memberikan tempo waktu lagi kepada pemberi gadai untuk dapat menebus kembali tanah miliknya. Namun apabila penebusan tidak dilakukan, maka barulah tanah itu menjadi milik si penerima gadai dan apabila perlu dengan menambah uang gadai kepada pemberi gadai.

Dengan demikian peralihan hak milik dalam hal ini tidaklah terjadi secara serta merta atau otomatis, akan tetapi perlu dilakukan suatu tindakan lebih lanjut atau suatu tindakan hukum lain seperti yang disebutkan dalam penjelasan mengenai keputusan Mahkamah Agung tadi.

Jadi dapat dipahami, dengan berdasarkan pada sifat hukum adat yang selalu mengutamakan asas kekeluargaan dan tolong menolong, tidak dibenarkan apabila waktu gadai telah berakhir, sedangkan pemilik tanah (pemberi gadai) belum mempunyai

¹⁹ Nuzul, 2012, Penyelesaian Sengketa Tanah Persaingan dalam Kasus Gadai yang Teridikasi Sanra Putta, *Jurnal Yudisial*, Vol. 5 No. 2 (2012), hal 3

²⁰ Ibid, hal 4

cukup uang atau dengan kata lain belum mampu untuk menebus kembali tanah yang telah digadaikannya, penerima gadai memaksakan kehendaknya agar pemberi gadai segera menebus tanah miliknya tersebut. Dalam hal ini penerima gadailah yang seharusnya berinisiatif, apabila ia berada dalam keadaan sangat membutuhkan uang maka ia dapat melakukan perjanjian gadai yang baru untuk memenuhi kebutuhannya itu. Jangan sampai pemberi gadai menjual harta benda miliknya atau bahkan menjual tanah yang dijadikannya sebagai objek gadai tersebut untuk melunasi harga gadai. Karena hal ini sangat bertentangan dengan tujuan awal dari dilakukannya perjanjian gadai tersebut.²¹

Tanah yang dijadikan sebagai objek gadai dan belum ditebus oleh pemberi gadai pada waktu yang telah diperjanjikan, tidak serta merta menjadi hak milik penerima gadai. Untuk dapat menjadi hak milik penerima gadai, maka hal ini harus dicantumkan sebagai salah satu ketentuan (klausula) dalam perjanjian gadai yang telah disepakati bersama tanpa adanya unsur keterpaksaan. Akan tetapi meskipun telah dijadikan sebagai suatu ketentuan (klausula) dalam perjanjian, peralihan hak milik ini tetap memerlukan suatu tindakan hukum. Yakni dengan pengajuan permohonan peralihan hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai objek gadai oleh penerima gadai ke Pengadilan Negeri.

Dan dalam hal ini karena upaya hukum yang dilakukan oleh penerima gadai dalam rangka peralihan hak milik ini melalui Pengadilan sifatnya berupa permohonan, maka tidaklah berarti secara apriori Pengadilan mengabulkannya.

Mengenai masa tenggang waktu berlangsungnya perjanjian gadai tanah ini juga mengenai nilai objek gadai serta kesepakatan-kesepakatan lainnya antara kedua belah pihak hanya dapat dituangkan di dalam sebuah perjanjian yang berbentuk tertulis. Karena apabila perjanjian gadai tanah hanya dibuat dalam bentuk lisan saja dengan berdasarkan kepercayaan semata, maka hal ini akan menimbulkan kesulitan pada saat terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian di kemudian hari.

Pelaksanaan perjanjian gadai tanah ini biasanya memakan waktu yang cukup lama, dengan tidak adanya bukti yang tertulis, pemberi gadai (pemilik rumah) akan menemukan kesulitan pada waktu tanah yang menjadi objek gadai akan ditebus kembali, sedangkan penerima gadai menolaknya dengan alasan, bahwa perjanjian yang mereka lakukan dahulu adalah perjanjian jual lepas, bukan gadai. Dengan terjadinya peristiwa seperti ini di dalam masyarakat, barulah mereka menyadari manfaat perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis.

Berdasarkan uraian di atas maka apabila terjadi sengketa berkaitan dengan masalah gadai tanah dapat diselesaikan melalui upaya sebagai berikut:

1. Upaya non litigasi atau upaya diluar hukum dengan mengedepankan aspek musyawarah mufakat antara kedua belah pihak, dengan memegang prinsip dasar adanya gadai untuk menolong sesama, karena masih tetangga atau kerabat sendiri. Dan apabila negosiasi kedua belah pihak tidak dapat menyelesaikan masalah dapat meminta jasa mediasi yaitu Kepala Desa atau tokoh masyarakat yang dianggap mampu untuk menyelesaikan masalah gadai tanah.
2. Upaya litigasi atau melalui jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Hal ini adalah jalan terakhir yang ditempuh apabila cara musyawarah mufakat tidak dapat menyelesaikan permasalahan sengketa gadai tanah.

IV. PENUTUP

1. Mengapa masyarakat melakukan gadai tanah karena sebagian masyarakat membutuhkan uang dengan cara yang mudah dan tidak terbelit-belit dikarenakan alasan faktor kebutuhan ekonomi, kebutuhan modal untuk usaha, keperluan biaya rumah sakit, kebutuhan biaya pendidikan, biaya untuk perkawinan dan arena kebutuhan lainnya. Dengan melakukan gadai tanah berdasarkan hukum adat didasari kepercayaan masing-masing pihak dan semangat saling tolong menolong antar kerabat, tetangga maupun 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. Konsep konstruksi hukum yang dapat dilakukan sebagai upaya penyelesaian sengketa gadai tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu non litigasi yaitu melalui musyawarah mufakat melalui negosiasi antara para pihak atau melibatkan mediator yaitu Kepala Desa atau tokoh masyarakat yang dianggap mampu menyelesaikan. Cara kedua yaitu cara litigasi melalui gugatan di Pengadilan Negeri, yang merupakan cara jalan terakhir untuk mendapatkan keadilan.

²¹ Ibid, hal 4

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budi Sri Nastiti, 2013, *Penguasaan Gadai Tanah dalam Lingkup Penetapan maksimum Luas Tanah Pertanian*, Tesis Program Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
- Erna Yanti, 2016, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Tanah di Kecamatan Tawangmangu*, Naskah Publikasi Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Pendidikan Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Febry Syarif Hidayatullah, Rizal Nugroho, Asmara Budi Dyah Darma Sutji, 2013, *Tinjauan Yuridis Gadai Tanah Pertanian menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Hasil penelitian Mahasiswa, Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Tika Purnamasari, 2017, *Sado Sawah Dilihat dari Perspektif Fiqh Muamallah (Studi Kasus di Desa Jarakan Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang)* Artikel Ilmiah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Raden Patah Palembang.

B. Jurnal

- A. Hidayat, 2009, *Sumberdaya Lahan Indonesia : Potensi, Permasalahan, dan Strategi Pemanfaatan*, Jurnal Sumberdaya Lahan Vol. 3 No. 2, Desember 2009, hal 107
- Mudji Rahardjo, Sigit Sapto Nugroho, 2012, *Gadai Tanah Menurut Hukum Adat*, Jurnal Sosial Universitas Merdeka Madiun, Volume 13 Nomor 2 September 2012, hal 92
- Nuzul, 2012, *Penyelesaian Sengketa Tanah Persaingan dalam Kasus Gadai yang Terdikasi Sanra Putta*, Jurnal Yudisial, Vol. 5 No. 2 (2012), hal 3
- Tri Hapsari, 2015, *Perlindungan Hukum Gadai Tanah Sawah Di Kabupaten Blora*, Jurnal Repertum Vol 2 No.1 Tahun 2015, hal 34

C. Internet

- Andi Rustandi, *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, dalam <http://andirustandi.com>, diakses tanggal 20 Agustus 2018, Pukul 10.30 WIB.

D. Hasil Wawancara

- Hasil wawancara dengan Bapak Samin warga Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi, Tanggal 8 Nopember 2018
- Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi Tokoh Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi pada tanggal 8 Nopember 2018
- Hasil wawancara dengan Bapak Subandono, Kepala Desa Tambakromo Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi pada tanggal 10 Nopember 2018
- Hasil wawancara dengan beberapa perangkat desa Tambakromo pada tanggal 10 Nopember 2018
- Hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno warga Desa Kedungputri Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi, pada tanggal 13 Nopember 2018
- Hasil wawancara dengan salah satu pembeli gadai tanah sawah dari Desa Kedungputri Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi tanggal 13 Nopember 2018
- Hasil wawancara dengan Bapak Tri Widodo Kepala Desa Margomulyo Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi, Tanggal 14 Nopember 2018