



SKRIPSI

**KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG
DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK
KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO**

***THE LEGALITY OF FIELD PLEDGE (*JUAL BALIN*) IN THE ADAT
LAW OF BERCAK SOCIETY IN CERMEE ADAT LAW
COMMUNITY BONDOWOSO DISTRICT***

SEMRONI

NIM. 110710101024

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015

SKRIPSI

**KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG
DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK
KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO**

***THE LEGALITY OF FIELD PLEDGE (*JUAL BALIN*) IN THE ADAT
LAW OF BERCAK SOCIETY IN CERMEE ADAT LAW
COMMUNITY BONDOWOSO DISTRICT***

SEMRONI

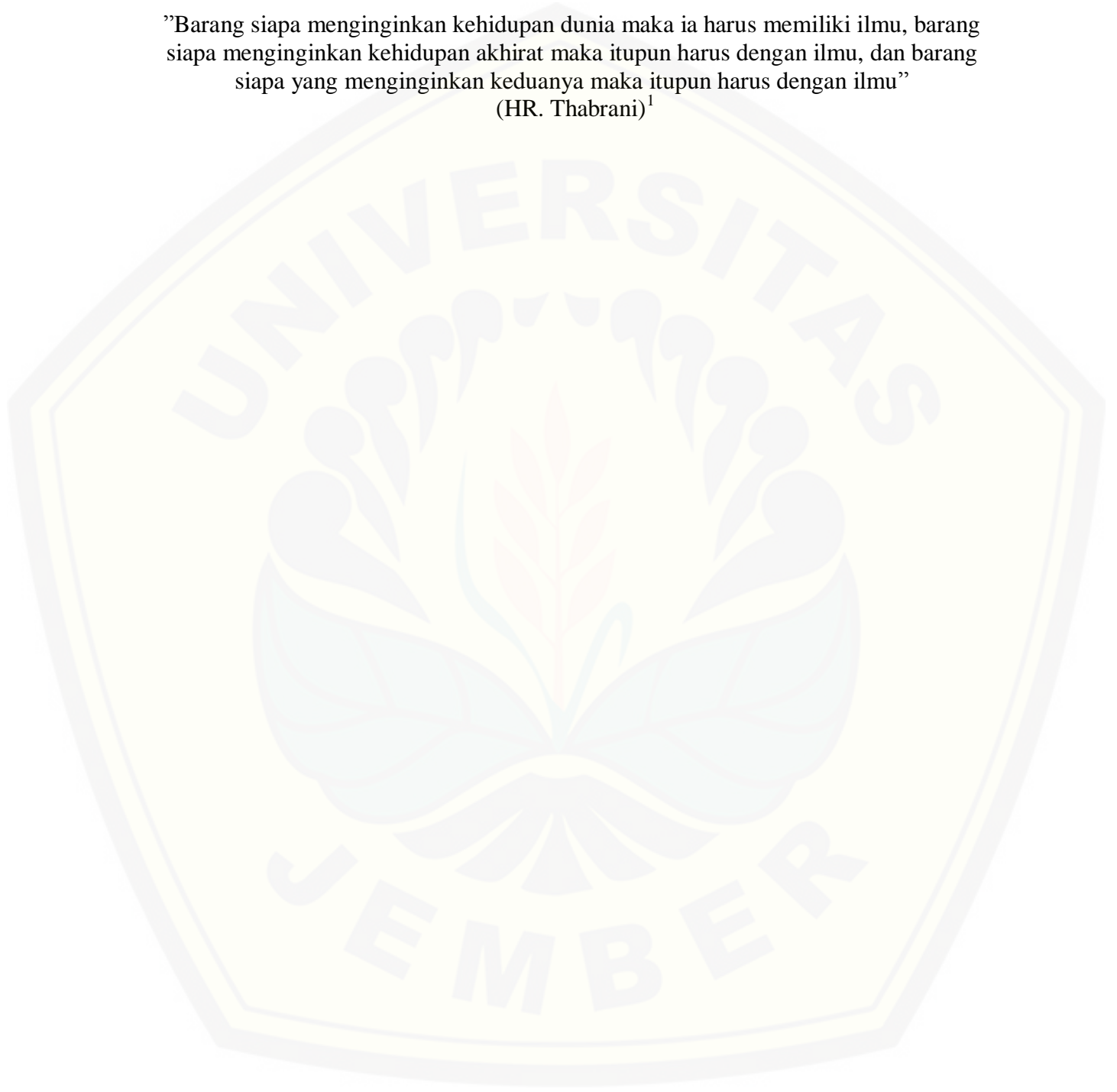
NIM. 110710101024

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015

MOTTO

”Barang siapa menginginkan kehidupan dunia maka ia harus memiliki ilmu, barang siapa menginginkan kehidupan akhirat maka itupun harus dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan keduanya maka itupun harus dengan ilmu”
(HR. Thabrani)¹



Sumber: <https://tonyzsma8smg.wordpress.com/2011/01/24/hadits-tentang-menuntut-ilmu/>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa terimakasih penulis kepada :

1. Kedua orang tua saya tercinta Ayahanda Sahari dan Ibunda Sawiyati,
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta,
3. Bapak dan Ibu Guru saya sejak Taman Kanak-Kanak sampai Perguruan Tinggi yang terhormat.

**KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG
DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK
KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO**

***THE LEGALITY OF FIELD PLEDGE (*JUAL BALIN*) IN THE ADAT
LAW OF BERCAK SOCIETY IN CERMEE ADAT LAW COMMUNITY
BONDOWOSO DISTRICT***

DIAJUKAN

Guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam program studi Ilmu Hukum Fakultas
Hukum Universitas Jember

SEMRONI

NIM. 110710101024

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2015

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 8 SEPTEMBER 2015

Oleh :
Pembimbing,



Dr. DOMINIKUS RATO., S.H., M.Si.

NIP : 195701051986031002

Pembantu Pembimbing,



EMI ZULAKA., S.H., M.H.

NIP : 197703012000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

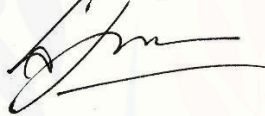
**KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG
DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK
KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO**

Oleh :

SEMRONI

NIM. 110710101024

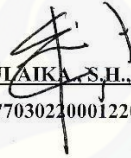
Dosen Pembimbing



Dr. DOMINIKUS RATO., S.H., M.Si.

NIP. 195701051986031002

Dosen Pembantu Pembimbing



EMI ZULAIKA, S.H., M.H.

NIP.197703022000122001

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Pejabat Dekan
Fakultas Hukum Universitas Jember



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 17
Bulan : September
Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua,

Sekretaris,

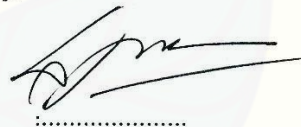


SUGIJONO. S.H., M.H
NIP: 195208111984031001

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP: 197306271997022001

Anggota Penguji:

Dosen Anggota Penguji 1



DR. DOMINIKUS RATO S.H., M.Si.
NIP: 195701051986031002

Dosen Anggota Penguji 2



EMI ZULAIKA S.H., M.H.
NIP: 197703022000122001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Semroni
NIM : 110710101024
Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (JUAL BALIN) YANG DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia menerima sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 17 September 2015

Yang Menyatakan,



SEMRONI

NIM. 110710101024

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO”**. Skripsi ini merupakan karya ilmiah dan merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada :

1. Bapak Dr. Dominikus Rato., S.H.,M.Si. Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini,
2. Ibu Emi Zulaika., S.H., M.H., Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini,
3. Bapak Sugijono, S.H., M.H., ketua penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini,
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini,
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H, Penjabat Dekan sekaligus Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Iwan Rachmat Soetejono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember,
7. Bapak Dr. Dominikus Rato., S.H.,M.Si. Dosen Pembimbing Akademik terimakasih atas segala pengarahan dan bimbingannya selama kuliah,

8. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih banyak atas segala jasa dan tempaannya sehingga penulis dapat memperkaya khasanah pengetahuan hukum, serta juga kepada staf dan karyawan atas segala pelayanannya,
9. Orang tua tercinta, Ayahanda Sahari dan Ibunda Sawiyati,
10. Untuk Nur Asise dan juga keluarga besar bapak Hj Saenol Hasan (Hj Ipul) yang telah memberikan dukungan dan motivasinya.
11. Semua keluarga besar baik dari keluarga ayahanda maupun dari keluarga ibunda atas dukungannya yang tidak sempat menyebutkan namanya satu persatu.
12. Bapak HJ Badrud Duja selaku ketua (Lembaga Pemberdaya Masyarakat Desa) dan seluruh perangkat desa, dan juga masyarakat desa Bercak kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso yang tidak sempat menyebutkan namanya satu persatu yang telah membantu dalam penelitian,
13. Seluruh teman dan sahabat Fakultas Hukum khususnya angkatan 2011, Feny, Yongki, Nyoman, Rezty, Belia, Krisna, Sandi, Azizi, Fatah, Fany, Anang, Mifta, Cristina, Aulia, Berenda, Mega, Devi, Roby, Mas Reza, Mas Khumaini, Wyega, Dayat, Niken, Winy, Ica, Irma, Izudin. teman-teman jurusan perdata HUMAS, Firman, Khoirun Nisa, Sofi, Diah, Oki, Mega, Amri, Mas Adya, Mega, Amaliah, Yanwar, Paramita, Irfan, Hepy, Trian. Serta masih banyak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala motivasi, saran dan perhatiannya dalam persahabatan,
14. Seluruh keluarga besar PMII rayon Hukum terutama angkatan 2011, seluruh keluarga besar FK2H khususnya angkatan 2011, seluruh keluarga besar anak Bidik Misi fakultas hukum khususnya angkatan 2011, dan juga PAMADIKSI UNIVERSITAS JEMBER.
15. Semua teman-teman KKN 133&206
16. Kepada bapak Susilo Bambang Yudhoyono selaku mantan presiden Republik Indonesia yang telah menghasikan program beasiswa Bidik Misi, sehingga dapat

membantu generasi mudah yang kurang mampu dalam hal biaya untuk menuntut ilmu dijenjang perguruan tinggi.

17. Kepada mantan Pembantu Dekan III fakultas hukum Bapak Eddy Mulyono yang telah memberikan pengarahan dan motivasinya pada saat pengajuan Beasiswa Bidik Misi pengganti.
18. Semua keluarga kost sumatra 04 no 84, bapak Samsul Hadi, dan juga Mohammad Badrus Solichin, serta Ahmad Wahyudi atas bantuan dan bimbingannya pada waktu pertama kali melangkah kaki di kota Jember ini.
19. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung sehingga skripsi ini bisa terwujud.

Akhir kata, penulis dengan kerendahan hati penulis sangat mengharapkan segala masukan yang bersifat kritis sehingga skripsi ini dapat menjadi lebih sempurna. Semoga hasil karya ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan penulisan selanjutnya.

Jember, 17 September 2015

Penulis

RINGKASAN

Desa Bercak adalah Desa paling utara yang berada di Kecamatan Cermee dalam wilayah Kabupaten Bondowoso. Letak desa Bercak merupakan perbatasan antara Kabupaten Bondowoso dengan Kabupaten Situbondo. Di Desa ini masyarakat kebanyakan pekerjaannya adalah petani untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari masyarakat sangat bergantung pada hasil pertaniannya, untuk itu kondisi tanah sangat mempengaruhi produktifitas pertanian. Gadai tanah pertanian adalah suatu transaksi tanah yang biasa dilakukan di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso, untuk pelaksanaan gadai tanah ini dilakukan berdasarkan hukum adat, dikarenakan prosesnya dianggap mudah dan sederhana, yaitu tidak berbelit-belit. Masyarakat lebih memilih transaksi gadai tanah pertanian dikarenakan uang hasil transaksi tersebut lebih besar dibandingkan dengan transaksi tanah yang lain seperti sewa. Terdapat perbedaan pandangan mengenai gadai tanah pertanian yaitu antara hukum adat dengan hukum Negara. Hukum adat melegalkan terjadinya transaksi ini serta ingin mempertahankannya dengan dalih bahwa masyarakat masih membutuhkan gadai tanah ini untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi hukum Negara berupaya untuk menghapus gadai tanah menurut hukum adat, karena dalam hukum Negara menganggap gadai tanah menurut hukum adat mengandung unsure eksploitasi, Berdasarkan latar belakang diatas, akan dikaji dalam penelitian yang berkaitan dengan transaksi tanah menurut hukum adat dalam karya tulis yang berbentuk skripsi dengan judul: **“KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO”**

Rumusan masalah dalam skripsi ini ada tiga yaitu: Pertama, Apakah gadai tanah pertanian menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, Kedua, Bagaimana keabsahan transaksi gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso, Ketiga, Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat apabila para pihak ada yang ingkar janji di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso.

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan khusus dan tujuan umum. Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, sedangkan tujuan khusus dari skripsi ini adalah Untuk mengetahui dan memahami gadai tanah pertanian menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, Untuk mengetahui dan memahami keabsahan transaksi gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso, Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan

menurut hukum adat apabila para pihak ada yang ingkar janji di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah suatu metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran sebab nilai suatu penulisan skripsi tidak lepas dari metodologi yang digunakan. Metode penelitian yang digunakan meliputi 5 (lima) aspek, yaitu (1) tipe penelitian; (2) pendekatan masalah; (3) sumber bahan hukum; (4) metode pengambilan bahan hukum; dan (5) analisis bahan hukum. Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian bersifat empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti atau menelaah data primer atau data dasar di lapangan atau terhadap masyarakat. Dalam penelitian ini dititik beratkan pada penelitian lapangan yaitu berupa wawancara dengan narasumber yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini. Untuk melengkapi data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan dilapangan dilakukan telaah dokumen atau studi kepustakaan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas.

Kesimpulan dari pembahasan skripsi ini adalah, Pertama, Gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat di desa bercak kecamatan cermee kabupaten bondowoso mengalami perubahan nama yaitu menjadi transaksi *jual balin*, serta terjadi perubahan atas jangka waktu gadai tanah yang pada awalnya dibatasi 7 tahun apabila gadai lebih dari waktu tersebut maka penjual gadai dapat memperoleh tanahnya meskipun tanpa dilakukannya penebusan terlebih dahulu, akan tetapi didalam jual balin tidak ada batasan waktu seperti halnya gadai menurut Pasal 7 ayat 1 Undang-undang Prp no 56 Tahun 1960, dalam *jual balin* jumlah uang tebusan sama dengan jumlah awal harga tanah yang dijual balinkan berbeda dengan ketentuan jumlah uang tebusan gadai tanah sebagaimana dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-undang Prp no 56 Tahun 1960. Kedua, Keabsahan antara di desa bercak dengan pendapat para pakar hukum adat mempunyai kemiripan suatu perjanjian gadai tanah dianggap sah apabila dilakukan secara terang, terang dalam artian dilakukan dihadapan fungsionaris hukum, akan tetapi ada ketentuan lain yang mana perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian terlepas diluar sepengetahuan perangkat desa dan kepala desa. dan juga keabsahan gadai tanah yang dilakukan di desa Bercak unsurnya sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Ketiga, Pilihan penyelesaian sengketa gadai tanah di Desa Bercak lebih memilih dilakukan menurut hukum adat daripada menurut jalur pengadilan. Permasalahan yang terjadi biasanya mengenai jangka waktu, yaitu penebusan yang dilakukan oleh penjual gadai pada saat jangka waktunya belum berakhir, pemecahan masalah yang dilakukan biasanya melalui musyawarah dulu antara kedua belah pihak tanpa adanya campur tangan dari pihak ketiga, jika cara tersebut tidak berhasil maka dilakukan melalui proses mediasi yaitu dengan adanya bantuan dari pihak ketiga (kepala desa atau perangkat desa) sebagai penengah untuk membantu mencari solusi. Pemilihan penyelesaian sengketa secara adat ini agar dapat memelihara nilai-

nilai yang ada dalam masyarakat, seperti halnya nilai kekeluargaan, gotong royong dan toleransi sehingga dapat terjalinnya hubungan antara masyarakat yang harmoni.

Saran dalam skripsi ini yaitu,Sebaiknya pemerintah memikirkan kembali jika ingin mengeluarkan peraturan yang ingin menghapuskan gadai tanah menurut hukum adat, karena masyarakat masih membutuhkan transaksi ini, namun jika ahirnya gadai tanah ini benar-benar dihapuskan maka pemerintah harus menyediakan lembaga peminjaman uang yang sekiranya proses peminjamannya sederhana, tidak memerlukan waktu yang lama, dan juga bisa dipinjam kapan saja. Selanjutnya mengenai penebusan gadai tanah ini sebaiknya pemerintah memperhatikan adat atau kebiasaan masyarakat setempat, dimana pemerintah melakukan penafsiran hanya dari rasional saja bukan dari kenyataan yang ada dalam masyarakat. Mengenai keabsahan gadai tanah ini sebaiknya dilakukan dihadapan kepala desa atau perangkat desa pada saat akan melakukan transaksi ini, hal tersebut dikarenakan apabila terjadi sengketa dikemudian hari terdapat saksi yang menjamin gadai tanah itu dan dapat menjadi pihak ketiga untum membantu menyelesaikan masalah. Sebaiknya dalam penyelesaian sengketa gadai tanah ini dilakukan menurut hukum adat, baik itu dilakukan dengan cara musyawarah antara para pihak saja atau dengan cara mediasi yaitu melibatkan pihak ketiga dalam menyelesaikan masalah, supaya dalam hal ini penyelesaian yang diperoleh adalah musyawarah dan mufakat dari para pihak, sehingga dapat memelihara kerukunan yang ada dalam masyarakat.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xvi
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Sumber Data.....	6
a. Data Primer	6
b. Data Sekunder	6
c. Data Tersier	6
1.4.4 Tehnik Pengumpulan Data	6

1.4.5	Proses Penelitian.....	7
1.4.6	Lokasi Penelitian	8
1.4.7	Subjek penelitian	8
1.4.8	Waktu Penelitian	8
1.4.9	Metode Analisa Data	8

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Gadai Tanah.....	10
2.1.1	Gadai Tanah Menurut Hukum Adat	10
2.1.2	Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).....	13
2.1.3	Gadai Tanah Menurut Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian	16
2.2	Keabsahan Gadai Tanah Pertanian.....	19
2.2.1	Keabsahan Gadai Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat.....	20
2.3	Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian.....	22
2.3.1	Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat	23
2.3.2	Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian Menurut Pengadilan	24

BAB 3. PEMBAHASAN

3.1	Gadai Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat Di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang Undangan Di Indonesia.....	27
3.2	Keabsahan Transaksi Gadai Tanah Pertanian (<i>Jual Balin</i>)	

Yang Dilakukan Menurut Hukum Adat Di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso.....	34
3.3 Bentuk penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian (<i>Jual Balin</i>) yang dilakukan menurut hukum adat apabila para pihak ada yang ingkar janji di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso.....	40
BAB 4. PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	51
4.2 Saran.....	52
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar wawancara di Desa Bercak
- Lampiran 2 : Dokumen akta perjanjian gadai tanah pertanian (*jual balin*)
- Lampiran 3 : Permohonan ijin memperoleh data untuk penelitian di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso.
- Lampiran 4 : Surat keterangan telah melakukan penelitian dari Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso.
- Lampiran 5 : Dokumentasi saat melakukan penelitian di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso..

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat kaitannya dengan masyarakat kedekatan tersebut terdapat dalam beberapa hal misalnya dalam bidang ekonomi serta bidang agama. Dalam bidang ekonomi masyarakat sangat membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhan ekonominya baik untuk mendapatkan penghasilan dari tanaman yang ditanam diatas tanah itu ataupun langsung menggunakan tanah sebagai objek transaksi, misalnya saja; dijadikan objek jual beli tanah, gadai tanah, sewa tanah. Selain itu tanah dalam bidang agama mempunyai nilai religius. Nilai religius tersebut dikarenakan tanah adalah tempat tinggal keluarga masyarakat memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dikuburkan; dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat dimana para leluhur bersemayam¹.

Keistimewaan tanah tidak hanya memiliki nilai-nilai seperti apa yang disebutkan diatas, mengenai uraian nilai-nilai tersebut yang biasanya ditemukan dalam penafsiran tanah menurut hukum adat, sebagaimana keistimewaan tanah ini dikemukakan oleh salah seorang pakar pertanahan yaitu Djuhaendah Hasan: Tanah memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan masyarakat adat di Indonesia sampai sekarang. Hal itu terlihat dari sikap bangsa itu sendiri yang memberikan penghormatan kepada kata tanah, seperti kata lain untuk sebutan Negara adalah Tanah Air, Tanah tumpah darah, dan Tanah pusaka.²

Desa Bercak adalah Desa paling utara yang berada di Kecamatan Cermee dalam wilayah Kabupaten Bondowoso. Letak desa Bercak merupakan perbatasan antara Kabupaten Bondowoso dengan Kabupaten Situbondo. Di Desa ini masyarakat kebanyakan pekerjaannya adalah petani untuk memenuhi kebutuhan

¹ Muhammad Bushar, 2004, *Pokok-pokok Hukum Adat*. PT. Pradnya Paramita: Jakarta, hlm. 103.

² Bernard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.

hidup sehari-hari masyarakat sangat bergantung pada hasil pertaniannya, untuk itu kondisi tanah sangat mempengaruhi produktifitas pertanian.

Gadai tanah pertanian adalah suatu transaksi tanah yang biasa dilakukan di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso, untuk pelaksanaan gadai tanah ini dilakukan berdasarkan hukum adat, dikarenakan prosesnya dianggap mudah dan sederhana, yaitu tidak berbelit-belit. Setelah tahun 1980, bentuk perjanjian mengalami perubahan yang awalnya tidak tertulis menjadi tertulis, meskipun terkadang masih ada yang tidak tertulis dikarenakan masyarakat menyadari apabila terjadi sengketa dikemudian hari mereka mempunyai alat bukti tertulis sebagai dokumen.

Perjanjian gadai tanah pertanian yang berbentuk tertulis diberlakukan antara kedua belah pihak yang tidak ada hubungan kekeluargaan, namun untuk yang tertulis diberlakukan antara kedua belah pihak yang masih ada hubungan kekeluargaan. Perubahan dari segi penamaanya gadai tanah berubah menjadi *jual balen*, adapun *jual balen* mempunyai arti; “jual” artinya “menjual” dan “balen” artinya “dibeli kembali” jadi arti dari *jual balen* adalah menjual tanah yang pada suatu saat dapat dibeli kembali. Perubahan nama tersebut tidak merubah fungsi gadai sawah pada umumnya hanya saja masyarakat merubah dalam penamaan.

Masyarakat lebih memilih transaksi gadai tanah pertanian dikarenakan uang hasil transaksi tersebut lebih besar dibandingkan dengan transaksi tanah yang lain seperti sewa. Transaksi ini sangat membantu dalam mengatasi masalah perekonomian masyarakat, misalnya saja untuk biaya sekolah, biaya pernikahan, membayar hutang ketika telah jatuh tempo, modal bertani, dan sebagainya.

Terdapat perbedaan pandangan mengenai gadai tanah pertanian yaitu antara hukum adat dengan hukum Negara. Hukum adat melegalkan terjadinya transaksi ini serta ingin mempertahankannya dengan dalih bahwa masyarakat masih membutuhkan gadai tanah ini untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi hukum Negara berupaya untuk menghapus gadai tanah menurut hukum adat, karena dalam hukum Negara menganggap gadai tanah menurut hukum adat mengandung unsure eksploitasi, hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf h jo Pasal 53 UU no. 5 Tahun 1960 hak atas tanah berdasarkan gadai bersama hak atas

tanah berdasarkan hukum masyarakat seperti, hak usaha bagi hasil, numpang karang, dan hak sewa pertanian dinyatakan sebagai hak yang bersifat sementara. Sifat sementara ini diatur lebih lanjut dalam UU No 56 Prp Tahun 1960 sifat sementara dalam waktu yang akan datang akan dihapus. Waktu yang akan datang menurut ketentuan itu adalah tanggal 1 Januari 1961.³ Upaya penghapusan tersebut karena adanya unsure eksploitasi dari gadai tanah pertanian itu.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Boedi Harsono⁴;

“Gadai-menggadai menurut ketentuan umumnya mengandung unsur Eksploitasi, karena hasil yang diterima oleh pemegang gadai dari tanah setiap tahunnya jauh lebih besar daripada apa yang menjadi bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik tanah. Umumnya ekonomi pemegang gadai lebih kuat dari pemilik tanah.”

Berdasarkan latar belakang diatas, akan dikaji dalam penelitian yang berkaitan dengan transaksi tanah menurut hukum adat dalam karya tulis yang berbentuk skripsi dengan judul: **“KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (*JUAL BALIN*) YANG DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK KECAMATAN CERMEE KABUPATEN BONDOWOSO”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka penulis merumuskan beberapa permasalahan antara lain:

1. Apakah gadai tanah pertanian menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana keabsahan transaksi gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso?

³ Dominikus Rato, 2009, *Dunia Hukum Orang Osing*, laksana Mediatama, Yogyakarta. Hlm. 160.

⁴ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.216

3. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat apabila para pihak ada yang ingkar janji di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian yang sudah dan akan dilaksanakan pasti harus dapat memberikan kegunaan yang jelas. Supaya mudah dipahami yang hendak dicapai dengan penelitian tersebut. Tujuan dari skripsi ini dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari skripsi ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu:

1. Memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai tempat untuk aplikasi dan pengembangan ilmu pengetahuan penulis yang diperoleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Memberikan sumbangsih pemikiran dan wawasan dalam bidang hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum, dan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami gadai tanah pertanian menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia
2. Untuk mengetahui dan memahami keabsahan transaksi gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso

3 Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat apabila para pihak ada yang ingkar janji di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso

1.4 Metode Penelitian

Guna dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat di dalam penelitian skripsi ini, diperlukan adanya data-data atau bahan-bahan yang relevan. Untuk memperoleh bahan-bahan atau data-data tersebut maka diperlukan adanya suatu penelitian yang berkaitan dengan kegiatan penelitian tersebut. Demi untuk kelancaran suatu penelitian maka diperlukan suatu metode atau teknik. Yang dimaksud dengan metode adalah suatu rangkaian cara yang diambil untuk mengetahui atau memahami obyek yang sedang dibahas guna menemukan, mengembangkan ilmu pengetahuan dan menguji kebenarannya.⁵

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian bersifat empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti atau menelaah data primer atau data dasar di lapangan atau terhadap masyarakat.⁶ Dalam penelitian ini dititik beratkan pada penelitian lapangan yaitu berupa wawancara dengan narasumber yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini. Untuk melengkapi data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan dilapangan dilakukan telaah dokumen atau studi kepustakaan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam melakukan suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dapat dipilih oleh peneliti sehingga sesuai dengan penelitiannya.

⁵ Roni Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta. Hlm. 20.

⁶ Soerjono Soekanto, 1984, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Cetakan I Jakarta. hlm 52

Didalam skripsi ini pendekatan yang dipilih adalah pendekatan kualitatif sebenarnya adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata serta yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh.⁷

1.4.3 Sumber Data

Untuk memperoleh data yang objektif sesuai dengan sasaran yang menjadi objek penelitian, maka data yang dikumpulkan terdiri dari:

1. Data primer

Data lapangan yang diperoleh dari observasi dan wawancara.

2. Data Sekunder

Adalah data yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.⁸

3. Data Tersier

Melalui data tersier yaitu data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan internet.

1.4.4 Tehnik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang valid, diperlukan suatu prosedur dalam pengumpulan data sehingga memudahkan dalam penelitian dalam penelitian atau penulisan skripsi ini digunakan tiga cara pengumpulan data, yaitu:

1. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah mengumpulkan dan menelaah bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian ini.

⁷ Ibid. hlm 32

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mumudji, 1986, *Pengantar Penulisan Hukum*. Universitas Indonesia (UI PRESS), Jakarta, hlm 141

2. Wawancara

Wawancara adalah proses percakapan memperoleh keterangan untuk penelitian dengan tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak-pihak yang mengerti atau menguasai dalam hal sadai sawah menurut hukum adat.⁹

1.4.5 Proses Penelitian

Dalam proses penelitian ini dibagi menjadi Tiga tahap yaitu:

1. Tahap persiapan

Pada tahap ini yang dilakukan adalah mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian ini, yang selanjutnya akan menjadi bahan sebelum melakukan wawancara secara langsung dilapangan, kemudian dilanjutkan dengan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian. Setelah dikonsultasikan dengan dosen pembimbing untuk penyempurnaan, dilanjutkan dengan menyusun instrumen penelitian dan pengurusan ijin penelitian.

2. Tahap Pelaksanaan

Dalam tahap pelaksanaan ini dibagi menjadi 2 (dua) tahap. Yaitu:

- 1) Melakukan pengumpulan dan pengkajian terhadap sumber-sumber informasi yang telah terkumpul, dan menghasilkan suatu alat pengumpul data yakni pedoman wawancara yang berupa daftar pertanyaan yang nantinya diajukan pada narasumber.
- 2) Melakukan wawancara/diskusi dengan informan menggunakan panduan wawancara/diskusi yang telah disusun dan dipersiapkan sebelumnya, dengan cara tanya jawab secara lisan.

3. Tahap Interpretasi Data

Dalam tahap ini merupakan tahap terakhir pengambilan data, dimana data-data yang telah terkumpul diinterpretasikan dan diolah interpretasi data menggunakan metode, menggunakan metode triangulasi, yaitu data yang

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mumudji, 1986, Ibid. hlm. 165

diperoleh dari lapangan dipadukan dengan teori yang ada dalam kajian pustaka atau putusan-putusan hakim dan peraturan Perundang-Undangan, kemudian didiskusikan dengan dosen pembimbing.

1.4.6 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada masyarakat yang berada di Desa Bercak, Kecamatan Cerme, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur. Dengan dilakukannya suatu pertimbangan terhadap keabsahan gadai tanah (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat melalui buku-buku referensi dan dokumen.

Dalam penelitian ini ditentukan pada masyarakat Desa Bercak, meliputi: sekertaris desa, ketua LPMD (lembaga pemberdayaan masyarakat desa), kepala dusun, warga yang melakukan gadai tanah, orang yang menjadi makelar gadai tanah.

1.4.7 Subjek Penelitian

Penelitian ini berbicara mengenai gadai tanah menurut hukum adat di Desa Bercak, Kecamatan Cerme, Kabupaten Bondowoso.

1.4.8 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Bercak, Kecamatan Cerme, Kabupaten Bondowoso mulai tanggal 14 April 2015.

1.4.9 Metode Analisis Data

Masalah yang dikaji dalam penelitian skripsi adalah hukum adat (khususnya mengenai gadai sawah secara adat), maka analisa data pada penelitian skripsi ini adalah dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dilanjutkan dengan analisa secara kualitatif untuk mencapai suatu kejelasan masalah.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis

atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁰

Setelah analisa data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang teliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian atau penulisan skripsi ini.



¹⁰ Soerjono Soekanto.1986. *Ibid* .Hlm 12

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Gadai Tanah

Pengertian gadai tanah ini akan dijelaskan lebih terperinci dari tiga sudut pandang, sudut pandang yang pertama akan membahas gadai tanah ini menurut hukum adat, sudut pandang yang kedua membahas gadai tanah ini dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta sudut pandang yang ketiga akan membahas gadai tanah ini menurut Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian. Untuk lebih jelasnya akan diuraikan dalam sub bab sebagai berikut.

2.1.1 Gadai Tanah Menurut Hukum Adat

Perlu kita ketahui bahwasannya Hukum lokal dalam kehidupan masyarakat di pedesaan dibedakan menjadi atas tiga kategori, yaitu hukum transaksi tanah, hukum transaksi yang berkenaan dengan tanah, dan transaksi dengan tanah sebagai sarana.¹¹ Adapun gadai tanah menurut hukum adat ini termasuk dalam transaksi tanah, karena tanah adalah sebagai obyeknya. Dalam transaksi tanah itu sendiri menurut hukum adat itu dibagi lagi menjadi 2 (dua) macam yaitu: transaksi tanah pertama yang merupakan perbuatan hukum sepihak, dan kedua yang merupakan perbuatan hukum kedua belah pihak.¹² Mengenai penjelasan dari kedua transaksi tanah diatas adalah sebagai berikut: transaksi tanah sepihak adalah suatu transaksi tanah berupa suatu pendirian Desa, pembukaan suatu tanah oleh warga. Sedangkan transaksi tanah bersifat dua pihak adalah suatu transaksi tanah yang ada suatu pengoperan antara dua belah pihak atau penyerahan dimana pihak yang satu menyerahkan sejumlah uang dan yang lain menyerahkan tanahnya.

¹¹ Dominikus Rato, 2009. *Loc. Cit.* Hlm. 146.

¹² Soerojo Wignjodipoero, 1983, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat.* Haji Masagung, Jakarta. Hlm 206

Gadai tanah menurut hukum adat mengatur bahwa yang menerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut hasil dari tanah itu ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh sipejual gadai.¹³ Adapun pengertian gadai menurut beberapa para ahli adalah sebagai berikut:

Menurut C. Van Vollenhoven

“Suatu transaksi dimana seseorang menyerahkan sebidang tanah kepada seorang lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa tanah tersebut akan kembali kepada pihak pemilik tanah, dengan mengembalikan sejumlah yang diterimanya dari pihak kedua”.

Menurut Imam Sudiyat.¹⁴

“Penyerahan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, dengan ketentuan: sipejual tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali”

Menurut Boedi Harsono :¹⁵

Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai dan hak tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut “penebusan”, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menngadaikan.

Transaksi tanah ini merupakan suatu transaksi yang bukan bersifat pelengkap hal ini dikarenakan merupakan transaksi yang berdiri sendiri dimana yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut adalah tanah itu sendiri dan uang yang ada dalam transaksi ini adalah sebagai bentuk pembayaran dari gadai tanah/gadai sawah ini.¹⁶ Berbeda halnya dengan transaksi yang berkaitan dengan tanah dalam transaksi ini tanah hanya menjadi jaminan bukan menjadi objek perjanjian, yang menjadi objek adalah uang, sehingga tanah fungsinya dalam hal ini hanya sebagai pelengkap saja.

Hak gadai dapat dialihkan oleh pemegang gadai kepada pihak lain dengan persetujuan atau tidak daripada pemilik tanah. Bahkan dalam transaksi jual gadai

¹³ Bushar Muhammad, 2004. Loc. Cit. hlm.114

¹⁴ Iman Sudiat, 1981, *Hukum adat, Sketsa Hukum Adat*, Liberti, Yoyakarta, Hlm. 28.

¹⁵ Boedi Harsono, 2002, *Hukum agraria Indonesia*, Jilid 1 Jambatan, Jakarta, Hlm. 394

¹⁶ Ter Haar Bzn, 2001, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta. Hlm. 90.

itu dapat disusul dengan penyewaan tanah tersebut oleh penjual gadai itu sendiri, dengan janji jika si penjual sebagai penyewa tidak membayar sewanya, maka uang gadai dapat ditagih kembali oleh si pembeli sebagai penguasa atas tanah yang kini berfungsi rangkap menjadi objek gadai dan sekaligus menjadi objek sewa pula.¹⁷

Mengenai pengaturan dalam hal penebusan dalam gadai sawah ini akan mengakibatkan berakhirnya transaksi ini, jika tidak diperjanjikan jangka waktu oleh kedua belah pihak yang melakukan gadai sawah maka berakhirnya gadai pada saat sipemberi gadai menebus tanah yang telah digadaikannya kepada pembeli gadai, akan tetapi jika terdapat jangka waktu yang telah diperjanjikan terlebih dulu oleh kedua belah pihak tersebut maka berakhirnya gadai ditentukan oleh waktu yang telah diperjanjikan, apabila pada saat yang telah waktu berakhirnya gadai dan yang pemberi gadai belum menebusnya maka terdapat ketentuan bahwa tanah yang digadaikan dapat menjadi milik pemegang gadai, akan tetapi tidak dengan sendirinya dapat dimiliki oleh pemegang gadai melainkan dengan upaya hukum berupa permohonan ke Pengadilan oleh pemegang gadai dan penambahan uang dari harga gadai yang sebelumnya. mengenai pengaturan seperti yang telah diuraikan diatas dalam hal penebusan gadai sawah dapat kita temukan dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 19-03-1960 Reg. No 45 K/Sip./1960, menetapkan sebagai berikut:¹⁸

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

¹⁷ Dominikus Rato II,2009. Loc. Cit. hlm.158

¹⁸ R. Subekti, 2006, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, ALUMNI, Bandung. Hlm.45

2.1.2 Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk selanjutnya akan disebut UUPA, hak gadai atas tanah pertanian sudah ada dan digunakan oleh masyarakat berdasarkan hukum yang tidak tertulis atau hukum lokal pada masyarakat itu sendiri yaitu hukum adat. Maka tidak mudah menghapus konsep gadai yang dipengaruhi oleh hukum adat itu sendiri dan menjalankan sepenuhnya konsep gadai menurut UUPA sepenuhnya, dalam perkembangannya UUPA masih membutuhkan hukum adat hal ini dapat kita lihat dari norma-norma yang diatur oleh UUPA didalamnya masih banyak menggunakan norma-norma hukum adat yang sudah *disaner* (dibersihkan dari unsur eksploitasi).

Disaner tersebut dalam artian, bahwa hukum adat dipakai sebagai dasar hukum tanah nasional adalah sesuai dengan kepribadian bangsa kita, karena hukum adat adalah hukum asli kita, sebagaimana kita ketahui (hukum adat yang tidak murni/ dipengaruhi oleh lingkungannya kaum kapitalis dan masyarakat swapraja), hukum adat tersebut masih harus dibersihkan dari cacatnya yang tidak asli dan kemudian disempurnakan hingga sesuai dengan tuntutan zaman.¹⁹

Norma-norma yang ada dalam UUPA juga terdapat cerminan dari hukum adat hal ini sesuai dengan pemikiran dari Boedi Harsono yaitu; konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional adalah konsepsinya hukum adat, yaitu konsep yang: komunal religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.²⁰ Mengenai norma-norma yang hukum adat yang terdapat dalam UUPA dapat kita lihat dalam pasal-pasalnya, salah satu contoh yang disebut sebagai mempunyai nilai religius pasal yang mengaturnya adalah Pasal 1 ayat 2 yang berbunyi:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia,

¹⁹ Boedi harsono. Loc. Cit. Hlm 163

²⁰ Boedi Harsono. 2002. *Ibid.* Hlm 228

sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional.”

Pengaturan yang lain mengenai norma hukum adat yang diadopsi oleh UUPA yang bersifat menguasai yang diberikan oleh Negara kepada warga negaranya baik itu untuk diri sendiri atau bersama, yaitu terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) yaitu:

Ayat 1: “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Ayat 2: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Jika dicermati pada ketentuan pasal 4 ayat (1) dan (2) setiap orang memiliki hak menguasai tanah tersebut dapat mengadakan tindakan hukum atas tanahnya, misalnya; menjual tanah kepada orang lain, menggadaikan, menyewakannya, dengan demikian pemilik tanah atau yang menguasai tanah tersebut tidak hanya mendapatkan keuntungan dari hasil panen tanah itu saja akan tetapi juga dapat mempergunakan tanah sebagai objek suatu perjanjian apabila kepentingan sipemilik tanah menghendaki. Perbuatan hukum tersebut yang dilakukan oleh pemilik tanah dikatakan sebagai hak atas tanah yang sekunder. Dalam hal ini sesuai dengan pengelompokan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:²¹

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara.

²¹ Boedi Harsono. 2002. *Ibid.* hlm 291

2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain: hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa.

Gadai tanah adalah hubungan hukum antara seorang dengan tanah kepunyaannya orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah tersebut dikuasai oleh “pemegang gadai”. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai.²² Definisi lain menengai gadai tanah adalah; gadai menggadai tanah biasanya dilakukan dimuka kepala desa atau kepala adat. Kehadiran pejabat tersebut umumnya bukan merupakan dari syarat sahnya gadai menggadai itu, melainkan dimaksudkan untuk memperkuat kedudukan, dan demikian mengurangi resiko pemegang gadai jika kemudian hari ada sanggahan. Dari gadai menggadai itu biasanya juga dibuatkan akta atau bukti yang tertulis.²³

Gadai tanah bagi masyarakat Indonesia khususnya petani bukanlah hal yang baru. Semula lembaga ini diatur dan tunduk pada hukum adat tentang tanah dan pada umumnya dibuat secara tertulis dan tidak tertulis, mengenai bentuknya yang tidak tertulis ini sesuai dengan sistem dan cara berfikir hukum adat yang sifatnya sangat sederhana (didasari dengan sistem kepercayaan).

Terjadinya gadai tanah dimasyarakat dikarenakan oleh beberapa faktor yang mendesak sehingga masyarakat melakukan suatu transaksi ini untuk dijadikan sebagai jalan keluar, misalnya saja dalam kebutuhan ekonomi yang sering melatar belakangi terjadinya gadai tanah ini dan juga faktor lainnya yang juga dapat menimbulkan terjadinya gadai tanah yang mana akan dijelaskan sebagai berikut;

Timbulnya hak gadai tanah pertanian dimasyarakat disebabkan karena seseorang memerlukan uang dengan menjadikan tanah pertanian sebagai jaminannya. Biasanya orang yang menggadaikan tanag pertaniannya hanya bila ia berada dalam keadaan yang sangat mendesak. Jika tidak dalam keadaan terdesak

²² Boedi Harsono. 2002. *Ibid.* hlm 394

²³ Bahtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung. Hlm 43

kebutuhannya, maka biasanya orang lebih suka menyewakannya.²⁴ Dalam hal ini berarti masyarakat membutuhkan uang yang nominalnya besar karena dalam gadai tanah uang yang diperoleh sipenjual gadai itu lebih besar jika dibandingkan dengan sewa. Mengenai faktor lain yang menghendaki terjadinya gadai tanah ini ada 2 (dua), yaitu²⁵:

1. Karena konversi

Hanya seorang pemilik tanah yang dapat menggadaikan tanahnya. Pada waktu mulai berlakunya UUPA, maka hak-hak gadai yang ada berlaku terus dalam rangka hukum agraria yang baru. Setelah berlakunya UU No. 56 Prp Tahun 1960 hak gadai atas tanah pertanian terkena ketentuan Pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960. Dengan demikian maka hak-hak gadai itu konversinya tidak berubah.

2. Karena jual gadai

Perubahan hukum yang menimbulkan hak gadai itu dalam perpustakaan hukum adat disebut jual gadai, maksudnya ialah perbuatan hukum yang sifatnya tunai berupa penyerahan sebidang tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain, yang memberikan uang kepadanya pada saat itu dengan perjanjian bahwa tanah itu akan kembali kepada pemiliknya setelah ia mengembalikan uang yang diterimanya tadi kepada pemegang gadai.

2.1.3 Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian

Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian merupakan suatu peraturan yang menindak lanjuti dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya permasalahan mengenai gadai tanah yang berlangsung di masyarakat. Dalam Undang-undang ini pengaturannya mengenai gadai mencakup tentang

²⁴ Lilik Istiqomah, 2014, *Hak Gadai Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA*, Usaha Nasional. hlm 89

²⁵ Lilik Istiqomah , 2014, *Ibid* .hlm. 91

definisi gadai tanah, pelaksanaan gadai tanah, dan proses penebusan gadai tanah itu sendiri.

Pengertian gadai tanah/ gadai sawah yang diberikan oleh Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 terdapat dalam penjelasan umum angka 9 (a) yang berbunyi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan hak gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang uang kepadanya, selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai) selama itu pula hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang dengan demikian merupakan bunga dari utang uang tersebut.”

Dalam transaksi gadai tanah ini yang membutuhkannya adalah penjual gadai sehingga dengan berjalannya waktu gadai apabila telah sampai waktu yang telah ditentukan penjual gadai diwajibkan untuk menebusnya kembali, maka akan menimbulkan suatu ketidakadilan sedangkan pembeli gadai telah mendapatkan penghasilan dari tanah yang dikuasainya, maka dari itu pasal 7 ayat (1) UU Prp No 56 Tahun 1960 mengatur poin agar terciptanya rasa keadilan bagi kedua belah pihak, yang berbunyi²⁶;

“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 waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran.”

Larangan untuk penebusan oleh penjual gadai karena dalam penguasaannya selama waktu 7 (tujuh) tahun telah memperoleh hasil dari tanah yang telah dikuasainya bahkan melebihi dari uang gadai yang telah dibayarkan kepada pemilik tanah/ penjual gadai, tapi dalam kenyataannya yang terjadi dalam masyarakat sangat berbeda dengan apa yang diatur oleh Undang-undang ini, masyarakat tetap melakukan penebusan terhadap tanahnya meskipun gadai itu berlangsung lebih dari 7 (tujuh) tahun atau lebih mereka berdalih bahwa; para penjual gadai tidak berkeinginan untuk menuntut pemilik uang sebab bertentangan

²⁶ Supriadi. 2012. Loc. Cit. Hlm 215

dengan moral. Bagaimana seseorang memenuhi kewajibannya jika ia tidak mempunyai uang. Kewajiban seseorang misalnya ia harus menguburkan jenazah yang sedang terbaring, seorang anak gadis/wanita hamil minta segera dikawinkan, orang sakit yang sedang terbaring dikamar operasi, dan sebagainya.²⁷

Jumlah uang tebusan gadai tanah oleh pemilik tanah/penjual gadai tidak langsung serta merta ditentukan dengan kemauannya sendiri, sehingga bisa menimbulkan konflik dikemudian hari antar penjual gadai tanah dengan pembeli gadai tanah itu sendiri, maka dari itu UU Prp No 56 Tahun 1960 telah mengatur tentang cara penghitungan uang tebusan gadai tanah apabila telah sampai pada waktu gadai tanah itu berakhir, dengan adanya pengaturan yang jelas mengenai tatacara penghitungan nominal uang tebusan ini dapat menjadi pedoman atau panduan bagi kedua belah pihak, adapun poin yang mengatur tentang cara menghitung nominal uang tebusan dapat kita temukan dalam pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Prp No 56 Tahun 1960 yang berbunyi²⁸:

“Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + 1/2) - \text{waktu berlangsungnya hak-gadai}}{7} \times \text{X uang gadai,}$$

Dengan ketentuan bahwa waktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa membayar uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.”

Ketentuan dalam Pasal 7 Undang-undang Prp No 56 Tahun 1960 ini merupakan peraturan yang memaksa, tidak ada alasan bagi pemegang gadai untuk tidak mengembalikan tanah kepada pemiliknya, dengan suatu alasan yang dibuat-buat, apalagi kalau gadainya berlangsung 7 tahun.²⁹ Untuk memperkuat dasar hukum mengenai pengembalian tanah yang telah digadaikan kepada pemilik tanah ini juga ada putusan Mahkamah Agung dalam bunyinya memperkuat

²⁷ Dominikus Rato. 2009. Loc. Cit. hlm 161

²⁸ Supriadi. 2012. Loc. Cit. hlm. 216

²⁹ Supriadi. 2012. *Ibid.* hlm. 216

pengimplementasian dari Pasal 7 Undang-undang Prp No 56 Tahun 1960 dan sifatnya tidak dapat diganggu gugat. Yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 6 Maret 1971 No. 180/K/sip/1970, dinyatakan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 56 Prp 1960 bersifat memaksa dan tidak dapat dilunakkan karena telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, karena hal itu sangat bertentangan dengan prinsip lembaga gadai.³⁰

2.2 Keabsahan Transaksi Gadai Tanah Pertanian

Suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak agar dapat diakui oleh pihak yang lainnya harus memiliki keabsahan atau dianggap sah oleh masyarakat disekitarnya dan juga oleh hukum, dalam hal ini bagaimana status gadai tanah menurut hukum adat, transaksi tersebut sah atautakah tidak. Jika gadai tanah sudah dianggap sah maka akan diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum akan tetapi jika dianggap tidak sah maka transaksi ini dianggap tidak pernah ada.

Jika dilihat dari hukum negara yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Undang-Undang Prp No 56 Tahun 1960 tentang luas batas tanah pertanian gadai tanah menurut hukum adat sifatnya hanya sementara dan diupayakan untuk hapus. Sedangkan dalam realita dimasyarakat ini masih tetap terjadi karena masyarakat masih membutuhkan transaksi ini, dengan masih berlangsungnya gadai tanah menurut hukum adat bagaimana pandangan hukum adat mengenai gadai tanah ini. Syarat sahnya gadai tanah menurut hukum adat sebagai berikut:

1. Terang³¹

Artinya gadai tanah dilakukan dihadapan fungsionaris hukum, yang dimaksud dengan fungsionaris hukum adalah; kepala adat, kepala desa, kepala persekutuan dan lain sebagainya. Dengan dilakukan dihadapan mereka maka

³⁰ Supriadi. 2012. *Ibid.* Hlm. 217

³¹ Teer Haar Bzn. 2001. Op. Cit. hlm 84

menanggung transaksi tersebut sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukum adat.

2. Cakap / Dewasa

Yaitu pihak yang melakukan transaksi ini haruslah sudah dianggap dewasa/cakap oleh hukum adat, dianggap dewasa apabila sudah (*kuwat gawe*) mampu bekerja secara mandiri, cakap mengurus harta benda serta keperluannya sendiri dan juga mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya.

2.2.1 Gadai Tanah Pertanian menurut Hukum Adat

Hukum adat merupakan hukum yang ada dan timbul dalam masyarakat keberadaannya selalu mengikuti perkembangan masyarakat, sehingga antara masyarakat dengan hukum itu tidak dapat dipisahkan, dimana ada masyarakat disana pasti ada hukum. Hukum adat adalah hukum yang bukan bersumber dari dan tertulis dalam Undang-undang, yaitu hukum sebagai konstruksi sosial budaya suatu masyarakat hukum adat. Oleh karena itu istilah ini tidak asing lagi dikalangan masyarakat. Oleh karena masyarakat selalu manunggal dengan masyarakat pendukung, Cicero, seorang ahli hukum Yunani dengan tepat mengatakan "*ubi societas ibi ius*" (dimana ada masyarakat disana ada hukum).³²

Indonesia adalah negara hukum yaitu setiap masyarakatnya apabila ingin melakukan suatu perbuatan ini masih dibingkai oleh hukum agar tidak semena-mena melakukan suatu perbuatan yang nantinya akan merugikan dirinya sendiri serta orang lain. Hukum yang khas di Indonesia adalah hukum adat yaitu hukum yang bersumber dari masyarakat. Setiap bangsa atau masyarakat memiliki kebudayaannya sendiri. Oleh karena itu, tiap masyarakat memiliki hukum yang berbeda satu sama lain, perbedaan inilah yang menunjukkan bahwa setiap masyarakat memiliki cirikhasnya masing-masing sebagai identitas bangsa yang bersangkutan. Cirikhas ini yang disebut kearifan-kearifan lokal. Kebudayaan inilah kiranya yang membedakan bangsa Indonesia dengan bangsa lain, hukum bangsa Indonesia dengan hukum bangsa lain. Hukum khas bangsa Indonesia

³² Dominikus Rato, 2011, *Hukum Adat (Suatu Pengantar Singkat Memahami Hukum Adat Di Indonesia)*, laksana PRESSindo, Yogyakarta. Hlm 3

adalah hukum adat, yang mana kebanyakan hukumnya adalah tidak tertulis sedangkan bangsa lain bersumber pada hukum tertulis.³³

Dalam masyarakat hukum adat gadai tanah adat merupakan salah satu dari jenis perikatan menurut hukum adat yang mempunyai sifat mendasar, bahwasannya transaksi berbentuk apapun dalam hukum adat akan selalu bertitik tolak pada dasar kejiwaan, kekeluargaan serta tolong menolong yang selaras dengan prilaku dan kepribadian masyarakat Indonesia, yang mana senantiasa mengutamakan kerjasama, gotong royong dan kepedulian terhadap sesama.³⁴ Sehingga apabila terjadi gadai tanah dalam masyarakat adat itu adalah sifat sosial untuk membantu pemilik tanah. Hal ini dapat dilihat dari asas dan fungsi gadai sesungguhnya. Inti dari asas gadai ini pada dasarnya berfungsi tolong menolong terhadap warga yang memerlukan uang untuk kebutuhan hidupnya.³⁵

Pelaksanaan dalam transaksi gadai tanah dilakukan dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, kedua belah pihak tersebut adalah penjual gadai dan pembeli gadai. Setelah ada kesepakatan maka pembeli gadai berhak untuk mengerjakan tanah itu serta dapat memungut penghasilan dari tanah itu. Hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh penjual gadai.

Untuk menjalankan transaksi dibutuhkan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, oleh karena perbuatan hukum itu harus terang (yaitu dilakukan dihadapan fungsionaris hukum serta diketahui oleh masyarakat umum) dan mempunyai kekuatan hukum. Pada umumnya untuk transaksi-transaksi jual gadai, jual lepas, jual tahunan dibuatkan suatu akta, baik yang dibuatkan oleh perangkat desa maupun yang dibuat sendiri oleh para pihak. Akta tersebut ditandatangani oleh mereka yang menyerahkannya. Kepala Desa dan perangkat desa serta saksi-saksi harus ikut menandatangani apabila bentuknya tertulis, sedangkan bila bentuknya tidak tertulis maka kepala desa dan perangkat desa serta saksi-saksi hanya menyaksikan terjadinya perjanjian gadai tanah itu. Dengan demikian perbuatan tersebut terang. Akta itu adalah surat

³³ Dominikus Rato, 2011, *Ibid.* hlm 2

³⁴ Hilman Hadikusuma. 1982, *Hukum Perjanjia Adat*, Alumni, Bandung. Hlm 14

³⁵ LDHN. 1975, *Seminar Hukum Adat Dan Pembinaan Hukum Nasional*, Yogyakarta. Hlm 143-144

keterangan yang merupakan suatu tanda bukti.³⁶ Menurut Surojo Wignjodipuro transaksi gadai supaya merupakan perbuatan hukum yang sah dan berhak mendapat perlindungan hukum wajib dilakukan dengan bantuan kepala suku/kepala adat disertai dengan perbuatan akta yang ditandatangani atau cap jempol oleh para pihak dan ditandatangani oleh kepala suku/ kepala adat serta saksi-saksi.³⁷

2.3 Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian

Sengketa adalah suatu permasalahan yang terjadi antara kedua belah pihak tidak sepaham yaitu ada perbedaan dua sudut pandang, sehingga terjadi ketidak harmonisan yang terjalin dalam hubungan hukum, dalam hal ini suatu gadai tanah juga tidak dapat dipungkiri adanya sengketa yang terjadi seiring dengan berjalannya gadai tanah itu sendiri. Mengenai sengketa itu sendiri terjadi karena beberapa sebab, antara lain; pemindahan gadai oleh pembeli gadai kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak penjual gadai, penebusan tanah yang belum pada saat berakhirnya gadai yang telah jangka waktunya diperjanjikan sebelumnya, uang tebusan yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak. Permasalahan tersebut biasanya sering terjadi pada gadai tanah pertanian menurut hukum adat yang dilakukan secara lisan meskipun ada juga yang terjadi pada gadai tanah pertanian yang dilakukan secara tertulis.

Dengan adanya sengketa/permasalahan tersebut maka para pihak yang melakukan perjanjian gadai tanah menurut hukum adat ini memerlukan suatu cara penyelesaian untuk menemukan solusi dalam permasalahan ini. Dalam realita masyarakat terdapat dua penyelesaian masalah yang dapat dipilih untuk menemukan solusi dari sengketa tersebut, baik itu diselesaikan secara hukum adat, yaitu dengan cara kekeluargaan atau sampai pemilihan pemecahan masalah sampai pada jalur pengadilan. Mengenai dua penyelesaian masalah yang ada yaitu

³⁶ Soekanto, 1985, *Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*, Rajawali, Jakarta. Hlm 88

³⁷ Surojo wignjodipuro. Op. Cit. Hlm. 208

melalui pengadilan atau melalui hukum adat akan dijelaskan lebih rinci dalam sub bab sebagai berikut:

2.3.1 Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat

Penyelesaian sengketa menurut hukum adat ini biasanya dilakukan pertama kali oleh para pihak yang bersengketa dalam gadai tanah, pemilihan penyelesaian dengan cara ini apabila sengketa yang terjadi antara penjual gadai dan pembeli gadai tidaklah terlalu parah, dalam artian bahwa permasalahan ini dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan.

Seperti nilai-nilai yang ada dalam hukum adat yaitu nilai kekeluargaan, dan kebersamaan maka dalam penyelesaian sengketa melalui hukum adat ini berlandaskan pada nilai tersebut, yaitu mengusahakan solusi yang diberikan kepada kedua belah pihak ini secara damai. Perdamaian merupakan nilai-nilai yang mendapat dukungan kuat dari masyarakat. Nilai-nilai tersebut cenderung untuk memberikan tekanan pada hubungan-hubungan personal, solidaritas komunal, serta penghindaran terhadap sengketa-sengketa mempertahankan perdamaian merupakan suatu usaha terpuji, sehingga dalam menghadapi konflik terwujud dalam bentuk pemilihan kompromi.³⁸

Bila dibandingkan dengan proses penyelesaian melalui pengadilan penyelesaian sengketa melalui hukum adat ini berbeda, perbedaan tersebut berada pada tujuan penyelesaiannya. Jika melalui pengadilan pencapaian akhir atau penyelesaiannya ini mengadili atau memutuskan, sehingga dalam hal ini terdapat pemenang dan yang kalah. Akan tetapi penyelesaian sengketa menurut hukum adat ini dengan cara mendamaikan atau kompromi. Meskipun proses yang diambil dalam penyelesaian masalah menurut hukum adat ini dengan cara mendamaikan, akan tetapi bukan berarti mengabaikan nilai keadilan yang akan diperoleh kedua belah pihak. Dikarenakan tujuan dari penyelesaian ini tidak pernah lepas dari tujuan untuk menemukan penyelesaian, yang secara bersama diyakini sama-

³⁸ Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta. Hlm 142

sama menguntungkan sebagai ganjaran atas tindakan pelanggaran yang dilakukan.³⁹

Penyelesaian dengan cara hukum adat ini biasanya dilakukan oleh para pihak dengan jalan musyawarah, yaitu kedua belah pihak menyelesaikan permasalahan tersebut tanpa adanya bantuan pihak ketiga, yang mana hanya kedua belah pihak saja yang menyelesaikan. Serta bisa melalui mediasi dalam hal ini terdapat pihak ketiga yang menjadi penengah untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa, pihak ketiga yang menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa menurut hukum adat biasanya adalah saksi-saksi yang terlibat dalam perjanjian gadai sawah atau kepala desa (jika di desa), kepala adat (jika itu di masyarakat adat).

2.3.2 Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah Pertanian Menurut Pengadilan

Cara penyelesaian sengketa gadai tanah ini terbagi lagi menjadi 2 (dua) yaitu; secara litigasi (pengadilan) dan nonlitigasi (diluar pengadilan). Penyelesaian sengketa gadai tanah ini diupayakan sedapat mungkin pertama kali diselesaikan secara diluar pengadilan yaitu dengan beberapa cara yang dapat dipilih oleh para pihak, seperti; musyawarah, konsiliasi, mediasi, arbitrase. Ketika proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini tidak mencapai kesepakatan maka barulah diupayakan dengan proses dipengadilan sebagaimana proses dengan hukum acara perdata.

Adapun proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan secara langsung oleh kedua belah pihak atau dengan bantuan pihak ketiga sebagai penengah dalam permasalahan antara kedua belah pihak. Mengenai macam-macam proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan akan dijelaskan lebih rinci sebagai berikut⁴⁰:

1. Musyawarah (*Negotiation*)

³⁹ Bernhard Limbong, 2014, *Ibid.* hlm 142

⁴⁰ Bernhard Limbong, 2014, *Ibid.* hlm 134

Garry Goodpaster mengemukakan, bahwa negosiasi adalah suatu proses mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa sebagaimana manusia itu sendiri. Orang bernegosiasi dalam situasi yang tidak terhitung jumlahnya dimana mereka membutuhkan atau menginginkan sesuatu yang dapat diberikan atau pun ditahan oleh pihak atau orang lain, bila mereka menginginkan untuk memperoleh kerjasama, bantuan atau persetujuan orang lain atau ingin menyelesaikan atau pemasalahan atau perselisihan.

Dalam negosiasi tidak ada campur tangan dari pihak ketiga, kesepakatan yang diambil murni inisiatif dari kedua belah pihak dengan cara musyawarah, yang sekiranya menguntungkan bagi para pihak.

2. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian konflik, termasuk konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak. Konsiliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini misalnya di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional). Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak menerima penyelesaian konflik tersebut.

3. Mediasi

Dalam penyelesaian konflik melalui mediasi, kedua pihak sepakat untuk mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian konflik ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak yang berkonflik bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini haruslah bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya.

4. Arbitrase

Merupakan pengendalian konflik yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan memeberikan keputusan bagi mereka dalam

menyelesaikan konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitrase, kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik yang terjadi diantara para pihak. Yang berperan untuk penyelesaian konflik disini ialah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.

Penyelesaian sengketa di dalam pengadilan ini merupakan pilihan terakhir dalam pemilihan penyelesaian sengketa apabila para pihak tidak mendapatkan jalan keluar dari semua proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau para pihak tidak mau melakukan proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan langsung memilih proses penyelesaian secara di pengadilan. Dalam proses ini biasanya dilakukan dilingkup pengadilan umum sebagai mana yang diatur oleh Undang-undang Nomor 7 Tahun 1970 mulai tanggal 31 Juli 1970 yang menghapuskan pengadilan Landreform, perkara-perkara gadai tanah semuanya diperiksa dan diputus oleh pengadilan-pengadilan dalam lingkungan peradilan umum.⁴¹ Peradilan yang dimaksud adalah Pengadilan Negeri karena menangani proses penyelesaian sengketa dalam bidang perdata, yaitu permasalahan yang terjadi antara orang perorangan.

⁴¹ Boedi Harsono. 2002. Op. Cit. hlm 395

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Gadai tanah pertanian menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia

Gadai tanah menurut hukum adat mengatur bahwa yang menerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut hasil dari tanah itu ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh sipenjual gadai.⁴² Sedangkan dari penelitian yang didapatkan definisi Gadai tanah adalah proses yang dilakukan antara kedua belah pihak dimana pihak yang satu mempunyai tanah dan yang satunya mempunyai uang dan kedua pihak tersebut sepakat untuk melakukan gadai yang dibatasi jangka waktu dan harga gadai tanah itu tergantung dari kebutuhan yang menggadaikan.⁴³

Seiring dengan berjalannya waktu gadai tanah pertanian di desa mengalami perubahan penamaan dalam pencantuman di aktanya, penyebutan gadai berubah menjadi *jual balin*, karena di desa bercak ini sudah tidak ada istilah gadai dalam pembuatan aktanya yaitu sudah berubah menjadi *jual balin*, karena menurut aturan pemerintah gadai itu apabila dilakukan selama jangka waktu tujuh tahun itu tidak perlu adanya penebusan tapi *jual balin* ini ada. berakhirnya perjanjian gadai tanah ini apabila penjual gadai mempunyai uang dan mampu menebus tanah yang telah digadaikan kepada pembeli gadai, serta pembeli gadai mengembalikan tanah gadai kepada kekuasaan penjual gadai.⁴⁴

Pengaturan jangka waktu dalam gadai tanah ini terdapat dua cara yaitu; Pertama: perjanjian gadai tanah ditentukan dengan jangka waktu, jangka waktu disini biasanya paling sedikit 3 tahun, ketika jangka waktu yang telah disepakati berakhir maka penjual gadai harus melakukan penebusan kepada pembeli gadai, apabila penjual gadai belum bisa melakukan penebusan maka gadai tanah ini

⁴² Bushar Muhammad, 2004. Loc. Cit. hlm.114

⁴³ wawancara dengan bapak Lia (Makelar gadai) di desa bercak pada tanggal 23 April 2015

⁴⁴ Wawancara dengan hj Badrud Duja (ketua LPMD) pada tanggal 15 April 2015

dapat diperpanjang jangka waktunya dan harga gadainya tetap seperti perjanjian awal, dibuatkan akta dengan mengubah tanggal penebusannya saja. Misal, perjanjian awal 20 MEI 2011 sampai dengan 20 MEI 2013, ketika telah sampai tanggal 20 MEI 2013 penjual gadai tidak mampu menebusnya dan ingin memperpanjang dua tahun lagi maka dalam akta yang baru dibuat dengan ketentuan waktu 20 MEI 2013 sampai dengan 20 MEI 2015. Kedua: gadai tanah yang tidak ada batasan waktu, dimana perjanjian itu tidak terikat oleh waktu, perjanjian berakhir apabila penjual gadai telah melakukan penebusan kepada pembeli gadai meskipun waktunya lebih dari tujuh tahun.⁴⁵

Ketentuan gadai tanah yang telah didapatkan dari para *informant* tersebut sesuai dengan pengertian gadai tanah yang dikemukakan oleh Boedi Harsono yaitu:⁴⁶

“Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh “pemegang gadai”. Selama itu hak tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut “penebusan”, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menngadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan”.

Pengaturan gadai tanah secara yuridis terdapat pada Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian yang merupakan suatu peraturan yang menindak lanjuti dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya permasalahan mengenai gadai tanah yang berlangsung di masyarakat.

Pengertian gadai tanah/ gadai sawah yang diberikan oleh Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 terdapat dalam penjelasan umum angka 9 (a) yang berbunyi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan hak gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang uang kepadanya, selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan

⁴⁵ Wawancara dengan bapak Iyon (Sekertaris desa Bercak) pada tanggal 16 April 2015

⁴⁶ Boedi Harsono, 2002, *Hukum agraria Indonesia*, Jilid 1 Jambatan, Jakarta, Hlm. 394

uang tadi (pemegang gadai) selama itu pula hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang dengan demikian merupakan bunga dari utang uang tersebut”

Menurut hasil penelitian yang diperoleh di Desa Bercak, gadai tanah juga dapat berupa peminjaman uang kepada seseorang dengan menjaminkan tanah sebagai jaminan pelunasan atas uang yang dipinjam, dan yang meminjamkan uang berhak untuk menanamkan tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian ini sampai yang dipinjamkan uang mengembalikan uang yang dipinjamnya, dalam hal ini telah ditentukan terlebih dahulu pengembaliannya atau tidak, dan dibuatkan bukti surat atau kwitansi.⁴⁷ Penuangan perjanjian gadai tanah dalam bentuk tertulis ini dapat berupa surat (akta perjanjian yang dibuat di kantor desa) atau kwitansi yang hanya dibuat sendiri oleh para pihak, jika dicermati maka pengertian gadai yang ada dalam UU Prp Nomor 56 Tahun 1960 sama dengan pengertian gadai yang dijelaskan oleh bapak Uul selaku *Informant* dalam penelitian ini.

Bentuk yang sering digunakan oleh masyarakat di desa Bercak ini kebanyakan tertulis, karena masyarakat menyadari mereka memerlukan bukti hitam diatas putih ketika melakukan perjanjian, dan mempunyai alat bukti tertulis sebagai pegangan apabila terjadi sengketa dikemudian hari, dalam hal ini bentuk yang tertulis bisa berupa akta yang dibuat dikantor desa atau hanya berbentuk kwitansi yang dibuat oleh para pihak itu sendiri. Pemilihan jenis bentuk perjanjian baik yang berupa akta maupun kwitansi masyarakat memiliki alasan tersendiri, yaitu: pemilihan yang berbentuk akta yang dibuat dikantor desa, masyarakat berpendapat bahwa kalau dilakukan dalam bentuk ini maka pembuktiannya lebih kuat daripada yang hanya berbentuk kwitansi, serta masyarakat berpendapat bahwa ketika dituangkan dalam bentuk akta maka mereka mendapatkan perlindungan hukum dari desa apabila terjadi suatu sengketa. Untuk pemilihan dibuat dalam bentuk kwitansi dikarenakan masyarakat males untuk ke kantor desa karena perlu membayar untuk pembuatan akta itu, serta disebabkan karena

⁴⁷ Wawancara dengan pak Uul (penjual gadai) di desa bercak tanggal 25 April 2015

masyarakat merasa malu kalo ada orang lain yang tau mereka menggadaikan tanahnya.⁴⁸

Proses terjadinya gadai tanah di desa Bercak ada dua cara yaitu: pertama, tanpa ada perantara atau makelar, dimana pihak pemilik tanah menawarkan tanahnya kepada pemilik uang mengenai tanahnya yang mau digadaikan. Kedua, Melalui pihak ketiga sebagai perantara yaitu seorang makelar yang memang khusus dalam bidang menjadi perantara dalam gadai tanah, yang mana pihak penjual gadai datang kepada makelar minta tolong untuk dicarikan pembeli gadai terhadap tanahnya, setelah menemukan orang yang mau membeli gadai lalu makelar itu mempertemukan antara penjual gadai dengan pembeli gadai untuk membicarakan transaksi gadai yang akan dilakukan, biasanya yang dibahas masalah jangka waktu dan juga harga, setelah kedua pihak mencapai kesepakatan maka dibuatkanlah surat sebagai alat buktinya, bisa dibuat dikantor desa dan juga bisa dibuat oleh kedua pihak yang berbentuk kwitansi.⁴⁹

Dari kedua bentuk akta yang dijadikan bukti dalam perjanjian gadai tanah ini ada beberapa perbedaan, dimana akta perjanjian berupa surat perjanjian yang dibuat dikantor desa isinya lebih lengkap daripada yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berbentuk kwitansi. Adapun isi perjanjian gadai tanah yang hanya berbentuk kwitansi adalah sebagai berikut:

1. Identitas pembeli gadai
2. Nominal uang gadai tanah
3. Keterangan untuk pembayaran gadai tanah
4. Keterangan lokasi tanah
5. Tanggal perjanjian (jangka waktu)
6. Tanggal penerimaan
7. Tanda tangan penjual gadai
8. Tanda tangan para saksi

⁴⁸ Wawancara dengan bapak Ayuno (kepala dusun deje sabe) pada tanggal 20 April 2015

⁴⁹ Ibid

Untuk yang berbentuk surat perjanjian yang dibuat di desa bentuknya adalah sebagai berikut:

1. Nama surat perjanjian
2. Identitas lengkap para pihak
3. Keterangan letak tanah gadai
4. Harga gadai tanah
5. Jangka waktu gadai tanah
6. Penjaminan kepada pembeli gadai agar tidak ada gangguan terhadap tanah gadai oleh penjual gadai
7. Tanggal pembuatan akta
8. Tanda tangan para pihak
9. Tandatangan para saksi
10. Tanda tangan kepala desa dengan disertai stempel desa

Jika dibandingkan dari kedua bentuk akta perjanjian diatas dari segi isinya maka ketentuan yang berbentuk kwitansi lebih simple daripada isi perjanjian yang bentuknya surat perjanjian, ketika akta telah dibuat oleh kedua belah dan ditandatangani oleh kedua belah pihak maka pada waktu itu juga pihak pembeli melakukan pembayaran atas harga tanah gadai, dan pada saat itu juga pihak pembeli gadai berhak atas penguasaan tanah gadai yang mana berhak mengelolah tanah itu ditanami bibit pertanian sampai jangka waktunya habis dan dilakukan penebusan oleh sipenjual gadai.

Untuk penebusan gadai tanah yang terjadi di desa Bercak berbeda dengan cara penebusan yang telah diatur oleh Undang-Undang Prp No 56 Tahun 1960, itu terdapat pada Pasal 7 ayat (1) yang berbunyi⁵⁰;

“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 waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran.”

⁵⁰ Supriadi. 2012. Op. Cit. Hlm 215

Mengenai larangan untuk penebusan oleh penjual gadai karena dalam penguasaannya selama waktu 7 (tujuh) tahun telah memperoleh hasil dari tanah yang telah dikuasainya bahkan melebihi dari uang gadai yang telah dibayarkan kepada pemilik tanah/ penjual gadai tapi dalam kenyataannya yang terjadi dalam masyarakat sangat berbeda dengan apa yang diatur oleh Undang-undang ini, masyarakat tetap melakukan penebusan terhadap tanahnya meskipun gadai itu berlangsung lebih dari 7 (tujuh) tahun atau lebih mereka berdalih bahwa; para penjual gadai tidak berkeinginan untuk menuntut pemilik uang sebab bertentangan dengan moral. Bagaimana seseorang memenuhi kewajibannya jika ia tidak mempunyai uang. Kewajiban seseorang misalnya ia harus menguburkan jenazah yang sedang terbaring, seorang anak gadis/wanita hamil minta segera dikawinkan, orang sakit yang sedang terbaring dikamar operasi, dan sebagainya.⁵¹

Penebusan yang dilakukan oleh masyarakat di desa Bercak dalam gadai tanah meskipun waktunya telah 7 tahun atau lebih karena mereka menganggap ini sudah adat disana, meskipun masyarakat tau bahwa ketika berlangsung 7 tahun atau lebih gadai tanah itu tidak perlu adanya penebusan sebagaimana yang telah diatur oleh Undang-Undang Prp No 56 Tahun 1960, masyarakat tetap melakukan penebusan hal ini disebabkan merupakan pertanggung jawaban moral bagi seorang penjual gadai yang telah ditolong oleh pembeli gadai, dengan cara membeli gadai tanah penjual gadai yang membutuhkan uang untuk kebutuhannya. Kebutuhan yang dimaksud seperti kebutuhan ekonomi, membayar hutang yang telah jatuh tempo, biaya pernikahan anaknya, biaya kuliah, untuk merenovasi rumah, dan juga untuk modal bertani dan modal membuka usaha.⁵²

Jumlah uang tebusan gadai tanah apabila jangka waktunya berakhir ini juga diatur Undang-undang Prp No 56 Tahun 1960, adapun poin yang mengatur tentang cara menghitung nominal uang tebusan dapat kita temukan dalam pasal 7 ayat (2) yang berbunyi:⁵³

“Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk

⁵¹ Dominikus Rato. 2009. Loc. Cit. hlm 161

⁵² Wawancara dengan Hj Arsan (penjual gadai) tanggal 19 April 2015

⁵³ Supriadi. 2012. Op. Cit hlm. 216

memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + 1/2) \cdot \text{waktu berlangsungnya hak-gadai} \times \text{uang gadai}}{7}$$

Dengan ketentuan bahwa waktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa membayar uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.”

Dalam realita yang terjadi dalam masyarakat di desa bercak mengenai jumlah uang tebusan berbeda dengan apa yang diatur oleh pasal 7 ayat (2) Undang-undang ini, yang mana menurut *informant* bapak Uul selaku penjual gadai mengatakan bahwa jumlah uang tebusan yang dibayarkan oleh penjual gadai kepada pembeli gadai adalah sama dengan jumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli pada perjanjian awal gadai tanah ini dibuat, terlepas dalam jangka waktu yang sebentar ataupun lama, yaitu meskipun jangka waktunya kurang dari 7 tahun ataupun lebih. Penebusan dengan jumlah uang yang tetap sama dengan pada waktu dimulainya perjanjian gadai tanah ini dikarenakan sipembeli gadai telah mendapatkan keuntungan dari panen pertanian yang ada diatas tanah gadai, sehingga tidak merugikan pembeli gadai meski jumlah uang tebusan sama bila dicermati nilai uang tiap tahunnya semakin menurun.⁵⁴

Dari penjelasan diatas dapat menyimpulkan mengenai pengertian gadai tanah yang diperoleh dari penelitian dengan apa yang dikemukakan oleh Boedi Hasono mencakup beberapa unsur yaitu, tanah gadai berada dalam penguasaan pembeli gadai selama belum ada penebusan oleh penjual gadai, jika dilakukan penebusan penguasaannya berpindah kepada penjual gadai kembali, berakhirnya gadai apabila dilakukan penebusan baik yang telah diperjanjikan terlebih dahulu jangka waktu maupun tidak ditentukan jangka waktunya.

Pengertian gadai tanah menurut hukum adat yang diperoleh dari hasil penelitian dilapangan ini juga sesuai dengan unsur penelitian gadai yang ada dalam Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960, yang mana persamaannya antara data yang diperoleh dari lapangan dengan Undang- undang adalah sama

⁵⁴ Wawancara dengan pak Uul (penjual gadai) pada tanggal 25 April 2015

menempatkan tanah sebagai jaminan atas peminjaman uang oleh penjual gadai kepada pembeli gadai, dan pemilik uang berhak atas hasil panen dari tanah itu sampai adanya pengembalian uang oleh pemilik tanah. Namun dalam cara penebusan yang diatur oleh Undang-undang ini berbeda dengan yang cara yang dilakukan oleh masyarakat di desa Bercak, yang mana dalam Undang-undang mengatur bahwa apabila gadai tanah telah berlangsung 7 tahun pemilik tanah bisa mendapatkan tanahnya kembali meskipun tanpa adanya penebusan. Perbedaan antara Undang-undang dengan realita yang terjadi dalam masyarakat ini juga terdapat dengan jumlahnya uang tebusan, cara penebusan yang diatur oleh Undang-undang ini sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat (2) yang telah diuraikan diatas, namun jumlah uang tebusan yang dibayarkan oleh masyarakat ini jumlahnya sama dengan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh pembeli gadai.

3.2 Keabsahan transaksi gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat di Desa Bercak Kecamatan Cerme Kabupaten Bondowoso

Dalam perjanjian gadai tanah ini supaya mempunyai kekuatan hukum dan bisa terjadi peralihan hak antara kedua belah pihak, dimana pihak penjual gadai memperoleh uang dari hasil mengadaikan tanahnya, sedangkan pembeli gadai dapat menguasai atau mengelolah tanah gadai sebagai akibat timbal balik dari pembayaran sejumlah uang, semua itu dapat terjadi apabila perjanjian gadai tanah sudah dianggap sah, bentuk dari surat perjanjian yang berupa kwitansi dengan yang berbentuk akta perjanjian yang dibuat dikantor desa mempunyai perbedaan antara keduanya.

Menurut keterangan *informant* bapak Ahmad, gadai tanah dianggap sah apabila adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tentang perjanjian yang akan dilakukannya, dan juga dilanjutkan dengan serah terima antara kedua pihak yaitu pembayaran secara tunai harga tanah gadai oleh pihak pembeli gadai kepada penjual gadai, serta pihak penjual gadai memberikan ijin kepada pembeli gadai untuk mengelolah tanahnya. Setelah tercapainya kata sepakat dari kedua belah

pihak maka dilanjutkan dengan proses selanjutnya yaitu pembuatan surat perjanjian gadai tanah, Jika dibuat dalam akta perjanjian yang dibuat di desa maka harus diketahui oleh kepala desa dan juga perangkat desa lainnya, dan juga para perangkat desa ikut menandatangani perjanjian ini setelah kedua belah pihak menandatanganinya, keikutsertaan perangkat desa dalam akta perjanjian gadai tanah ini sebagai saksi yang menjamin bahwa gadai ini memang benar terjadi. Jika dibuat dalam bentuk kwitansi maka untuk keabsahannya pada saat kedua belah pihak membuat kwitansi harus dihadiri oleh 2 orang saksi, baik salah satunya adalah perangkat desa maupun kedua-duanya bukan dari perangkat desa, dari kedua orang saksi ini namanya juga dicantumkan dalam kwitansi serta ikut menandatangani, jika kwitansi ini dibuat dengan saksi yang kedua-duanya bukan perangkat desa meskipun tanpa sepengetahuan perangkat desa perjanjian ini tetaplah dianggap sah.⁵⁵

Orang yang menjadi saksi dalam perjanjian ini biasanya tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak siapakah yang akan mereka pilih untuk menjadi saksi dalam perjanjian yang akan mereka buat, jika perjanjian dibuat berbentuk akta yang dibuat di kantor desa biasanya yang menjadi saksi adalah kerabat desa setempat yaitu kepala dusun setempat dan makelar jika itu menggunakan jasa makelar gadai, jika tidak ada makelar maka bisa menggunakan anggota keluarga sebagai saksi kedua. Jika perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak dalam bentuk kwitansi maka yang menjadi saksi juga sama yaitu kepala dusun dilingkungan setempat jika itu dengan sepengetahuan kepala dusun di daerah itu, bisa juga tanpa sepengetahuan dari kepala dusun yang mana dapat digantikan oleh makelar jika dalam perjanjian itu terdapat makelar gadai, jika tidak ada makelar maka yang menjadi saksi adalah pihak keluarga dari kedua belah pihak.⁵⁶

Jika dilihat dari hukum negara yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Undang-Undang Prp No 56 Tahun 1960 tentang luas batas tanah pertanian gadai tanah

⁵⁵ Wawancara dengan bapak Ahmad (kepala dusun Ampel) pada tanggal 17 April 2015

⁵⁶ Wawancara dengan bapak Mislawi (makelar gadai di desa Bercak) pada tanggal 24 April 2015

menurut hukum adat sifatnya hanya sementara dan diupayakan untuk hapus. Karena dalam kedua Undang-undang diatas belum mengatur lebih terperinci syarat keabsahan dari gadai tanah ini maka untuk syarat keabsahannya mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mana bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:⁵⁷

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Untuk lebih jelasnya mengenai empat poin syarat sahnya perjanjian seperti yang disebutkan diatas yaitu:

- a. Sepakat mereka yang ingin mengikatkan dirinya

Yang dimaksud dengan kesepakatan disini adalah adanya rasa ikhlas atau saling member dan menerima atau sukarela diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁵⁸ Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan disini artinya para pihak yang membuat perjanjian haruslah oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum.⁵⁹ Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengampuan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

Anak-anak mereka yang belum dewasa yang menurut Pasal 330 KUHPerdata belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun. Meskipun belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun 21 (dua puluh satu) tahun, apabila telah atau pernah kawin dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat perjanjian.

⁵⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320

⁵⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337

⁵⁹ *Ibid.*

c. Suatu hal tertentu.

Hal tertentu maksudnya obyek yang diatur perjanjian ini harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh samar-samar.⁶⁰ Hal ini penting dalam memberikan jaminan atau kepastian pada para pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif, misalnya dalam jual beli tanah harus jelas luasnya berapa nomer petoknya berapa dan termasuk jenis tanah apa, tanah sawah atau tanah kering, tanah pekarangan atau tanah pertanian.

d. Suatu sebab yang halal.

Maksudnya isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang sifatnya memaksa, ketertiban umum, dan atau kesusilaan, misalnya jual beli bayi adalah tidak sah karena bertentangan dengan norma-norma tersebut.

Syarat sahnya perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara bila dikaitkan dengan data yang diperoleh dari lapangan mengenai perjanjian gadai tanah yang terjadi di desa bercak ini sudah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian, yang mana telah dikemukakan oleh *informant* bapak Mislawi bahwa perjanjian gadai tanah ini dapat dikatakan sah apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu penjual gadai dan pembeli gadai untuk melakukan perjanjian gadai tanah, kata sepakat ini merupakan faktor yang sangat penting dalam perjanjian gadai tanah ini, kesepakatan yang dimaksud haruslah murni dari kehendaknya sendiri dari para pihak bukannya kesepakatan yang terjadi karena dibawah ancaman pihak ketiga.⁶¹ Sedangkan orang yang bisa melakukan perjanjian gadai tanah ini adalah orang-orang yang oleh masyarakat dianggap mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya yaitu telah dewasa, sehingga apabila terjadi sengketa dalam perjanjian yang dibuatnya dikemudian hari dapat bertanggung jawab secara hukum. Mengenai obyek dalam perjanjian ini sudah jelas yaitu adalah tanah yang mana jenis tanah tersebut adalah tanah pertanian, dan juga obyek dalam perjanjian gadai tanah ini tidak bertentangan dengan

⁶¹ Wawancara dengan bapak Mislawi (makelar gadai di desa Bercak) pada tanggal 24 April 2015.

undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum, hal ini dikarenakan tanah sering menjadi obyek transaksi dalam masyarakat serta dalam peraturan perundang-undangan tidak ada larangan untuk tanah pertanian ini menjadi suatu obyek dalam perjanjian.⁶²

Ketika hukum negara seperti yang telah dijelaskan diatas untuk syarat keabsahan dari gadai tanah ini mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara, maka untuk hukum adat punya pandangan tersendiri untuk syarat sahnya perjanjian gadai tanah menurut lalu bagaimana pandangan hukum adat mengenai gadai tanah ini. Syarat sahnya gadai tanah menurut hukum adat sebagai berikut:

1. Terang⁶³
Artinya gadai tanah dilakukan dihadapan fungsionaris hukum, yang dimaksud dengan fungsionaris hukum adalah; kepala adat, kepala desa, kepala persekutuan dan lain sebagainya. Dengan dilakukan dihadapan mereka maka menanggung transaksi tersebut sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukum adat, sehingga menjadikan gadai tanah ini diketahui oleh masyarakat yang lain.
2. Tidak ada unsur paksaan
Yaitu gadai tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus murni dari kehendaknya sendiri tidak ada unsur paksaan dari pihak lain, dalam hal ini transaksi tersebut adalah benar-benar kehendak dari kedua belah pihak.
3. Cakap / Dewasa
Yaitu pihak yang melakukan transaksi ini haruslah sudah dianggap dewasa/cakap oleh hukum adat, dianggap dewasa apabila sudah (kuwat gawe) mampu bekerja secara mandiri, cakap mengurus harta benda serta keperluannya sendiri dan juga mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya. Selain itu dapat dikatakan dewasa apabila sudah berumahtangga.
3. Objeknya tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepentingan umum dan Peraturan Perundang-undangan.

⁶² Wawancara dengan Hj Badrud Duja (ketua LPMD) pada tanggal 15 April 2015

⁶³ Teer Haar Bzn. 2001. Op. Cit. hlm 84

Objek dalam gadai tanah menurut hukum adat ini tidak boleh dilarang oleh kepentingan umum, kesusilaan dan Peraturan Perundang-undangan.

Untuk menjalankan transaksi dibutuhkan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, oleh karena perbuatan hukum itu harus terang (yaitu dilakukan dihadapan fungsionaris hukum serta diketahui oleh masyarakat umum) dan mempunyai kekuatan hukum. Pada umumnya untuk transaksi-transaksi jual gadai, jual lepas, jual tahunan dibuatkan suatu akta. Akta tersebut ditanda tangani oleh mereka yang menyerahkannya. Kepala persekutuan dan saksi-saksi harus ikut menandatangani apabila bentuknya tertulis, sedangkan bila bentuknya tidak tertulis maka kepala persekutuan dan saksi-saksi hanya menyaksikan terjadinya perjanjian gadai tanah itu. Dengan demikian perbuatan tersebut terang. Akta itu adalah surat keterangan yang merupakan suatu tanda bukti.⁶⁴ Menurut Surojo Wignjodipuro transaksi gadai supaya merupakan perbuatan hukum yang sah dan berhak mendapat perlindungan hukum wajib dilakukan dengan bantuan kepala suku/kepala adat disertai dengan perbuatan akta yang ditandatangani atau cap jempol oleh para pihak dan ditandatangani oleh kepala suku/ kepala adat serta saksi-saksi.⁶⁵

Syarat yang pertama agar perjanjian ini dapat dikatakan sah apabila gadai tanah ini dilakukan dihadapan fungsionaris hukum yaitu kepala desa atau kepala adat, menurut *informant* bapak Hj Arsan perjanjian dianggap sah tidak harus selalu dilakukan dihadapan fungsionaris hukum, meskipun ada perjanjian yang dilakukan dengan adanya sepengetahuan dari kepala desa atau perangkat desa, tapi ada juga perjanjian yang dianggap sah tanpa sepengetahuan dari perangkat desa, dimana perjanjian ini hanya dilakukan oleh kedua belah pihak saja yang didasari dengan kesepakatan kedua belah pihak, yang mana kesepakatan tersebut benar-benar dari kehendaknya sendiri, dalam hal ini tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada perangkat desa, karena kesepakatan dari keduabelah pihak saja sudah cukup untuk menganggap perjanjian ini sah. Sebenarnya dilakukannya perjanjian ini dihadapan perangkat desa bukanlah syarat mutlak untuk sahnya

⁶⁴ Soekanto, 1985. Op. Cit. Hlm 88

⁶⁵ Surojo wignjodipuro. 1983. Op. Cit. Hlm. 208

gadai tanah ini melainkan hanya untuk menjamin gadai tanah ini telah terjadi dan menjadi saksi jika terjadi masalah apabila terjadi sengketa dikemudian hari, dan juga perangkat desa dapat menjadi penengah untuk mencari pemecahan masalah apabila sengketa itu benar-benar terjadi. Adapun perangkat desa yang dimaksud seperti kepala desa atau kepala dusun setempat.⁶⁶ Untuk syarat selanjutnya mengenai kesepakatan, kecakapan serta obyek dari perjanjian ini hampir sama dengan syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, adapun bunyi dari pasal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam masyarakat hukum adat gadai tanah adat merupakan salah satu dari sekian banyaknya perikatan menurut hukum adat yang mempunyai sifat mendasar, bahwasannya transaksi berbentuk apapun dalam hukum adat akan selalu bertitik tolak pada dasar kejiwaan, kekeluargaan serta tolong menolong yang selaras dengan prilaku dan kepribadian masyarakat Indonesia yang senantiasa mengutamakan kerjasama, gotong royong dan kepedulian terhadap sesama.⁶⁷ Sehingga apabila terjadi gadai tanah dalam masyarakat adat itu adalah sifat sosial untuk membantu pemilik tanah. Hal ini dapat dilihat dari asas dan fungsi gadai sesungguhnya. Inti dari asas gadai ini pada dasarnya berfungsi tolong menolong terhadap warga yang memerlukan uang untuk kebutuhan hidupnya.⁶⁸ Pelaksanaan dalam transaksi gadai tanah dilakukan dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, kedua belah pihak tersebut adalah penjual gadai dan pembeli gadai. Setelah ada kesepakatan maka pembeli gadai berhak untuk mengerjakan tanah itu serta dapat memungut penghasilan dari tanah itu. Hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh penjual gadai.

⁶⁶ Wawancara dengan Hj Arsan (penjual gadai) tanggal 19 April 2015

⁶⁷ Hilman Hadikusuma. 1982. Op. Cit. Hlm 14

⁶⁸ LDHN. 1975. Op. Cit. Hlm 143-144

3.3 Bentuk penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian (*Jual Balin*) yang dilakukan menurut hukum adat apabila para pihak ada yang ingkar janji di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso

Seperti nilai-nilai yang ada dalam hukum adat yaitu nilai kekeluargaan, dan kebersamaan maka dalam penyelesaian sengketa melalui hukum adat ini berlandaskan pada nilai tersebut, yaitu mengusahakan solusi yang diberikan kepada kedua belah pihak ini secara damai. Perdamaian merupakan nilai-nilai yang mendapat dukungan kuat dari masyarakat. Nilai-nilai tersebut cenderung untuk memberikan tekanan pada hubungan-hubungan personal, solidaritas komunal, serta penghindaran terhadap sengketa-sengketa. Mempertahankan perdamaian merupakan suatu usaha terpuji, sehingga dalam menghadapi konflik terwujud dalam bentuk pemilihan kompromi.⁶⁹

Bila dibandingkan dengan proses penyelesaian melalui pengadilan penyelesaian sengketa melalui hukum adat ini berbeda, perbedaan tersebut berada pada tujuan penyelesaiannya. Jika melalui pengadilan pencapaian akhir atau penyelesaiannya ini mengadili atau memutus, sehingga dalam hal ini terdapat pemenang dan yang kalah. Akan tetapi penyelesaian sengketa menurut hukum adat ini dengan cara mendamaikan atau kompromi. Meskipun proses yang diambil dalam penyelesaian masalah menurut hukum adat ini dengan cara mendamaikan, akan tetapi bukan berarti mengabaikan nilai keadilan yang akan diperoleh kedua belah pihak. Dikarenakan tujuan dari penyelesaian ini tidak pernah lepas dari tujuan untuk menemukan penyelesaian, yang secara bersama diyakini sama-sama menguntungkan bagi para pihak sebagai ganjaran atas tindakan pelanggaran yang dilakukan.⁷⁰

Penyelesaian dengan cara hukum adat ini biasanya dilakukan oleh para pihak dengan jalan musyawarah, yaitu kedua belah pihak menyelesaikan

⁶⁹ Bernhard Limbong, 2014. *Op. Cit.* Hlm 142

⁷⁰ Bernhard Limbong, 2014. *Ibid.* hlm 142

permasalahan tersebut tanpa adanya bantuan pihak ketiga, yang mana hanya kedua belah pihak saja yang menyelesaikan.

Apabila penyelesaian sengketa secara musyawarah tidak berhasil maka barulah diupayakan cara penyelesaian melalui mediasi. Dalam penyelesaian konflik melalui mediasi, kedua pihak sepakat untuk mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian konflik ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak yang berkonflik bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini haruslah bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya.⁷¹

Dalam suatu perjanjian yang terjadi di masyarakat, tidak dipungkiri adanya permasalahan yang timbul ketika perjanjian itu berlangsung. Begitupun dalam transaksi gadai tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Bercak, biasanya permasalahan ini yang disengketakan itu mengenai jangka waktu penebusan, yaitu ketika gadai tanah itu berlangsung sebelum berakhirnya waktu yang telah ditentukan sudah ditebus oleh sipenjual gadai, oleh sebab itu pembeli gadai tidak mau menerima uang tebusan karena berpatokan pada jangka waktu yang belum berakhir.⁷²

Bentuk dan proses perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan gadai tanah ini juga berpengaruh terhadap cara penyelesaian masalah apabila terjadi konflik antara kedua belah pihak. Perjanjian dalam bentuk kwitansi yang dibuat sendiri oleh para pihak ketika terjadi sengketa dalam penyelesaiannya akan lebih mudah jika bisa diselesaikan dengan cara musyawarah, yaitu diselesaikan secara langsung oleh keduabelah pihak, dimana dilakukan dengan cara kompromi atau rembuk bersama dengan tanpa adanya keterlibatan dari pihak ketiga. Akan tetapi jika dengan cara musyawarah tidak berhasil maka proses penyelesaian masalah selanjutnya dilakukan dengan cara mediasi. Dalam proses mediasi ini terdapat pihak pihak ketiga sebagai penengah dalam penyelesaian masalah, biasanya yang menjadi pihak ketiga dalam hal ini adalah perangkat desa.

⁷¹ Bernhard Limbong. 2014. Op. Cit. hlm 134

⁷² Wawancara dengan bapak HJ Badrud Duja (ketua LPMD) pada tanggal 15 April 2015

Akta perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang diluar pengetahuan perangkat desa ini juga berpengaruh terhadap penyelesaian masalah secara mediasi. Karena dalam hal ini perangkat desa yang menjadi penengah pada awalnya tidak ikut dalam proses terjadinya perjanjian tersebut, sehingga mereka tidak mengetahui tentang ketentuan yang ada dalam perjanjian dan mempersulit tugas perangkat desa sebagai mediator dalam penyelesaian masalah. Sedangkan bila perjanjian berbentuk akta yang dibuatkan oleh perangkat desa jika terjadi sengketa dengan perjanjian ini dikemudian hari, dalam hal ini jika dilakukan cara mediasi maka akan lebih mudah hal itu disebabkan karena awal terjadinya gadai tanah ini ada keterlibatan perangkat desa, sehingga perangkat desa yang bersangkutan mengetahui ketentuan gadai tanah yang sedang berlangsung, serta dapat menjadi pihak ketiga sebagai penengah untuk mencari jalan keluar dalam permasalahan tersebut.⁷³

Permasalahan yang sering terjadi dalam gadai tanah ini biasanya adalah jangka waktu, dimana jangka waktu yang telah ditentukan berlangsungnya gadai tanah ini dilanggar oleh salah satu pihak, pelanggaran yang dimaksudkan adalah dilakukannya penebusan oleh penjual gadai terhadap tanah yang digadaikannya kepada pembeli gadai, pada saat jangka waktu gadai itu belum berakhir yaitu hanya berlangsung separuh waktu gadai. Sehingga dalam hal ini pembeli gadai tidak mau terhadap penebusan tanah yang dilakukan oleh penjual gadai, karena pembeli gadai merasa dicurangi dan dirugikan dengan pemotongan jangka waktu gadai yang dilakukan oleh penjual gadai. Biasanya penebusan tanah gadai secara mendadak oleh penjual gadai disebabkan mempunyai kebutuhan mendesak dengan jumlah uang yang lebih banyak sehingga ingin menjual lepas tanahnya.⁷⁴

Penyelesaian masalah gadai tanah yang diprioritaskan oleh masyarakat di desa bercak untuk penyelesaian masalah yang pertamakali itu diupayakan dengan cara kekeluargaan dulu. Sistem kekeluargaan adalah cara kedua belah pihak menyelesaikan masalah dengan cara bermusyawarah atau rembug bersama tanpa

⁷³ Wawancara dengan bapak Iyon (Sekertaris desa Bercak) pada tanggal 16 April 2015

⁷⁴ Wawancara dengan bapak Ayuno (kepala dusun deje sabe) pada tanggal 20 April

adanya campur tangan dari pihak ketiga. Inisiatif pemecahan masalah murni dari kedua belah pihak. Cara ini bisa berhasil apabila para pihak masih berkomunikasi dengan baik saling percaya dan ada keinginan untuk menyelesaikan masalah dengan baik sehingga menimbulkan hubungan baik pula antara para pihak.⁷⁵ Proses penyelesaian masalah ini sama halnya dengan pemikiran Garry Goodpaster mengemukakan bahwa negosiasi adalah suatu proses mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa sebagaimana manusia itu sendiri. Orang bernegosiasi dalam situasi yang tidak terhitung jumlahnya dimana mereka membutuhkan atau menginginkan sesuatu yang dapat diberikan atau pun ditahan oleh pihak atau orang lain, bila mereka menginginkan untuk memperoleh kerjasama, bantuan atau persetujuan orang lain atau ingin menyelesaikan atau pemasalahan atau perselisihan, serta dalam hal ini tidak ada bantuan dari pihak ketiga.⁷⁶

Apabila penyelesaian masalah secara musyawarah yang dilakukan oleh keduabelah pihak saja tidak berhasil maka dilakukannya penyelesaian masalah dengan cara mediasi Dalam penyelesaian konflik melalui mediasi, kedua pihak sepakat untuk mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian konflik ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak yang berkonflik bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini haruslah bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya.⁷⁷ Dalam penyelesaian ini permasalahan yang terjadi antara para pihak sangatlah sulit karena komunikasi yang terjalin antara para pihak kurang baik, hal tersebut dikarenakan kurangnya rasa percaya satu sama lain dalam upaya menyelesaikan masalah sehingga memerlukan pihak ketiga sebagai penengahnya. Biasanya yang menjadi penengah adalah kepala desa atau perangkat desa lainnya yaitu kepala dusun, dalam hal ini mereka yang

⁷⁵ Wawancara dengan bapak Ayuno (kepala dusun deje sabe) pada tanggal 20 April 2015

⁷⁶ Bernhard Limbong. 2014. Op. Cit. hlm 134

⁷⁷ Bernhard Limbong. 2014. *Ibid.* hlm 134

ditunjuk sebagai penengah dianggap orang yang dapat memberikan keadilan bagi para pihak dalam memberikan jalan keluar masalah.⁷⁸

Seperti halnya kasus yang pernah terjadi pada pak Asmar selaku penjual gadai yang pernah ditangani oleh kepala dusun Deje Sabe bapak Aryuno, sengketa yang terjadi karena jangka waktu, yaitu jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya dilanggar oleh pihak penjual gadai, diperjanjian awal waktu yang telah disepakati adalah 3 tahun tapi sebelum waktunya berahir saat berlangsung waktu 1 tahun sudah dilakukan penebusan oleh penjual gadai yang menyebabkan pembeli gadai merasa dirugikan karena adanya ingkar janji masalah penebusan, yang mana biasanya pembeli gadai mempunyai waktu untuk mengelolah tanah gadai itu 3 tahun dengan adanya penebusan itu hanya mengelolah selama 1 tahun sehingga keuntungan yang diperoleh dari pengelolaan tanah itu berkurang. Penebusan yang dilakukan oleh penjual gadai tidak sesuai dengan jangka waktu berahirnya gadai yang telah tertulis dalam perjanjian.⁷⁹

Maka penyelesaian masalah yang dilakukan adalah pihak pembeli gadai meminta tolong kepada bapak Aryuno selaku kepala dusun setempat, untuk menjadi orang ketiga yang menjadi penengah dalam mencari penyelesaian masalah, karena sebelumnya permasalahan ini diselesaikan dengan cara musyawarah namun tidak berhasil. bentuk perjanjian gadai tanah yang dibuat oleh pak Asmar hanya berupa kwitansi yang dibuat oleh keduabelah pihak saja tanpa sepengetahuan dari perangkat desa, maka cara penyelesaiannya yaitu, keluarga dari pak Asmar selaku penjual gadai datang kepada bapak Aryuno menceritakan masalahnya yang mana penjual gadai tidak mau tanahnya ditebus sebelum jangka waktunya berahir, setelah mendengar keterangan dari penjual gadai maka bapak Aryuno mendengarkan alasan dari pembeli gadai mengapa ia tidak mau menerima uang tebusan dari penjual gadai.⁸⁰

Setelah ketika telah mendengar alasan dari masing-masing pihak mengenai masalah yang terjadi dalam transaksi gadai, maka bapak Aryuno mempertemukan

⁷⁸ Wawancara dengan bapak Sukandi (kepala dusun kerajan) pada tanggal 21 April 2015

⁷⁹ Wawancara dengan pak Aryuno (kepala dusun Deje Sabe) pada tanggal 20 April 2015

⁸⁰ Wawancara dengan pak Aryuno (kepala dusun Deje Sabe) pada tanggal 20 April 2015

kedua belah pihak untuk memberikan nasehat kepada pihak pembeli gadai bahwa penjual gadai benar-benar membutuhkan uang untuk berobat karena pak Asmar sedang sakit keras maka dari itu keluarga dari penjual gadai ingin menjual lepas tanahnya itu untuk dijadikan biaya pengobatan, setelah mendengar penjelasan dan nasehat dari bapak Aryuno pihak pembeli gadai mau menerima uang tebusan dari keluarga pak Asmar, dan juga pembeli gadai bersedia untuk melakukan rembuk bersama atau musyawarah untuk menemukan jalan keluar dalam masalah ini, dalam perembukan atau musyawarah yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang dibantu dengan pihak ketiga sebagai penengah menghasilkan pemecahan masalah yaitu, penebusan dapat dilakukan oleh keluarga bapak Amar dengan syarat harus memberikan uang ganti rugi tentang sisa waktu perjanjian akan tetapi setelah mengetahui kondisi pak Asmar yang sedang sakit parah pada akhirnya penjual gadai membatalkan uang syarat ganti rugi yang harus dibayar oleh bapak Asmar.⁸¹

Terdapat beberapa alasan yang menyebabkan masyarakat lebih memilih penyelesaian sengketa secara adat ini lebih dipilih karena mudah diakses, cepat, dan biayanya murah. Sedangkan apabila lewat pengadilan Negara bisa bertahun-tahun kelebihan lain dari penyelesaian sengketa oleh lembaga non-negara adalah fleksibel. Maksudnya adalah struktur dan norma yang berlaku di sana bersifat longgar untuk menyesuaikan dengan perubahan sosial. Dari studi kasus adat yang dilakukan, perdamaian desa membawa beberapa aspek positif, diantaranya :⁸²

- a. Hakim perdamaian desa bertindak aktif mencari fakta, meminta nasihat kepada tetua-tetua adat dalam masyarakat, putusannya diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat, dan juga putusannya dapat diterima oleh para pihak dan memuaskan masyarakat secara keseluruhan.
- b. Pelaksanaan saksi melibatkan para pihak, hal tersebut menunjukkan adanya tenggang rasa (toleransi) yang tinggi di antara pihak.
- c. Suasana rukun dan damai antara para pihak dapat dikembalikan serta integrasi masyarakat dapat dipertahankan.

⁸¹ Wawancara dengan pak Aryuno (kepala dusun Deje Sabe) pada tanggal 20 April 2015

⁸² Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm .195-196

Dengan dilakukannya penyelesaian sengketa gadai tanah secara adat di desa Bercak diharapkan dapat memelihara kerukunan dan kebersamaan dalam keluarga maupun juga dalam kehidupan sehari-hari bersama para tetangga. Rasa kerukunan dan kebersamaan ini menimbulkan nilai-nilai yang tumbuh tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk rasa kebersamaan itu, nilai tersebut adalah nilai komunalisme yaitu nilai melahirkan azas gotong-royong dan kekeluargaan. Azas ini secara normative muncul dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kerjasama atau kerja bakti membersihkan lingkungan, gugur gunung membangun desa, tolong menolong dalam membuat rumah, *sambat sinambat* dalam upacara desa. Walaupun sekarang sudah jarang dilakukan, bukan berarti nilainya sudah hilang. Nilainya tetap ada hanya cara perwujudannya yang berbeda azas yang diderivasi dari nilai komunalisme, yaitu :⁸³

1. Azas ketetanggaan yang rukun. Aktualisasi nilai komunalisme tercermin dalam azas ketetanggaan yang rukun. Seseorang akan membiarkan jalan masuk di atas tanah miliknya bagi tetangganya yang mendirikan rumah dibelakang rumahnya. Ada pula, seseorang petani membiarkan tanah atau sawahnya dialiri air oleh tetangganya yang sawahnya berada di sebelah bawah atau samping sawahnya. Di pedesaan yang banyak memiliki ternak, akan membiarkan tegalan atau sawah yang baru ditanami untuk dijadikan tempat gembalaan atau tempat bermain layang-layang bagi anak-anak atau lapangan sepak bola selama sawah atau tegalan itu belum dikerjakan.
2. Azas fungsi sosial manusia dan hak milik pribadi. Azas ini yang lahir dari nilai komunalisme ini adalah azas fungsi sosial manusia dan hak milik pribadi. Aktualisasi azas ini muncul dalam penggunaan ruangan rumah milik warga sebagai tempat rapat, sidang atau sebagai balai rapat selama gedung pertemuan belum ada. Jika ada orang meninggal dunia, membangun rumah, menikahkan anaknya atau upacara-upacara tertentu yang membutuhkan tenaga, maka anggota masyarakat akan secara bersama-sama menolong tetangganya yang sedang melakukan upacara

⁸³Dominikus Rato,2009. Loc. Cit. hlm.85

tersebut. Tenaga manusia secara individual digunakan untuk kepentingan bersama. Demikian harta benda yang sekitarnya sangat dibutuhkan. Hal ini nampak dalam bentuk tolong-menolong dan *sambat sinambat*. Tolong menolong, *sambat sinambat*, bantu membantu sebagaimana diungkapkan diatas diklarifikasikan sebagai norma. Barang siapa tidak terlibat atau menghindar bahkan mungkin menjauhkan diri dari kegiatan umum seperti ini, akan dinilai sebagai orang yang tidak punya tetangga. Sanksi Hukum Adat sebagai konsekuensi hukumnya adalah orang seperti akan dikucilkan dari lingkungan sosialnya.

3. Azas persetujuan bersama atau musyawarah mufakat. Azas ini muncul dalam setiap pengambilan keputusan penting atau keputusan yang menyangkut hajat hidup orang banyak. Seorang pemimpin yang arief bijaksana, ketika membuat keputusan yang penting atau yang menyangkut hajat hidup orang banyak selalu dilakukan melalui musyawarah mufakat. Walaupun ide atau gagasan itu muncul dari pikiran si pemimpin, tetapi pertimbangan-pertimbangan penting yang berkenaan dengan gagasan tersebut perlu mendapatkan dukungan. seorang pemimpin yang tidak melakukan hal ini akan dimulai sebagai diktator atau otoriter atau menangnya sendiri.
4. Asas perwakilan berkenaan dengan asas sebelumnya maka diperlukan perwakilan. perwakilan tidak harus selalu orang tua, melainkan sebuah penghargaan akan kehadiran seseorang. kehadiran seseorang dalam sebuah pertemuan diundang merupakan sebuah penghargaan, dan penghargaan yang paling utama adalah perhatian. Perhatian artinya memberikan hati secara khusus. walaupun seorang itu tidak hadir, tetapi undangan yang diberikan merupakan sebuah perhatian. Perhatian itulah merupakan sebuah penghargaan, bahwa kehadirannya dihargai, walaupun mungkin didalam rapat ia hanya berdiam diri saja, atau bahkan tidak menentang. akan tetapi, perhatian secara mengundang adalah sebuah penghargaan. kehadirannya diundang sebagai

terwakilannya dari keluarga atau kerabatnya. jika keputusan penting diambil atau dibuat dengan dihadiri oleh orang-orang yang diundang untuk itu, maka nilai legalitasnya sangat tinggi. Itulah makna dari keterwakilan yang diaktualisasikan melalui kehadiran atau undangan. Jika didesa ada balai desa, maka lembaga balai desa merupakan wujud nyata dari asas perwakilan ini.

5. Asas Toleransi yaitu asas yang berkaitan dengan perasaan sebagai sebuah keluarga, kerabat, atau menganggap bahwa semua manusia ini adalah tunggal rasa (Jw.Manusia=manungsa=manunggal ing rasa). oleh karena itu, terdapat saling menghormati, menghargai, tolong menolong dan gotong royong. Jadi, asas toleransi lahir dari jiwa gotong royong, kekeluargaan, dan kebersamaan (Kekitaan, Togetherness). Asas ini juga mendukung asas hidup tetangga yang baik. Asas toleransi sangat mendukung tentang penyelesaian sengketa gadai tanah dengan asas ini dapat mendukung adanya cela untuk menyelesaikan masalah dengan cara-cara perdamaian yakni adanya rasa persamaan atau toleransi anatar para pihak yang sedang bersengketa.
6. Asas Anti Ekstrimisme yaitu asas yang menolong perilaku ekstrim. Orang jawa dalam pepatahnya mengatakan “*Ngono yo gono,nanging ojo ngono*” (perbuatan yang begitu boleh dilakukan asal jangan berlebihan). Pepatah ini menunjukkan adanya semangat toleransi dan penolakan terhadap perilaku ekstrim. Terhadap orang yang berbuat salah, boleh dicubit, tetapi jangan disiksa atau dibunuh. sikap yang bertentangan dengan asas-asas diatas sering kali dipengaruhi oleh nilai yang datangnya dari luar. Seperti nilai yang bersumber dari Eropa,Arab, Amerika atau asing. pencerminan dalam asas ini juga terkait dengan penyelesaian sengketa yaitu tidak gegabah untuk mengambil tindakan kekerasan, yakni penyelesaian harus dengan musyawarah mufakat.

Inti dari asas-asas itu adalah bertujuan untuk memwujudkan nilai-nilai luhur yang sudah bertumbuh kembang ratusan bahkan ribuan tahun yang telah dikonstruksi oleh para leluhur. Para leluhur itu berdasarkan pengalaman mereka

dan dalam pengalaman itu bahwa sikap hidup yang bertolak belakang dengan nilai-nilai akan membawa kerugian. Konflik, permusuhan, bahkan perkelahian dan perang sangat merugikan bersama. Jadi, disini terdapat nilai utamanya yaitu harmoni.⁸⁴



⁸⁴Dominikus Rato, 2009. *Ibid*, hlm. 82

BAB IV

PENUTUP

a. Kesimpulan

Dari keseluruhan uraian tersebut diatas, maka dapatlah ditarik kesimpulan sebagai intisari dari uraian permasalahan sebagai berikut:

1. Gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat di desa bercak kecamatan cermee kabupaten bondowosodari segi pengertian dan unsur-unsurnya sudah sesuai dengan konsep gadai tanah yang diberikan oleh para pakar hukum adat dan juga Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian yang merupakan suatu peraturan yang menindak lanjuti dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya permasalahan mengenai gadai tanah yang berlangsung di masyarakat, akan tetapi terdapat perbedaan pandangan antara masyarakat di desa Bercak dengan Undang-undang tersebut, perbedaannya terdapat pada cara penebusan dan juga jumlah uang tebusan gadai tanah.
2. Keabsahan gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh masyara di Desa Bercak ini hampir sama dengan ketentuan keabsahan gadai tanah yang dijelaskan dalam literatur yang membahas tentang perjanjian adat, dalam literatur atau pendapat para pakar hukum adat menyebutkan bahwa suatu perjanjian gadai tanah dianggap sah apabila dilakukan secara terang, terang dalam artian dilakukan dihadapan fungsionaris hukum, dalam perjanjian gadai tanah masyarakat di Desa bercak dianggap sah perjanjian tersebut apabila dilakukan dihadapan kepala desa atau perangkat desa, akan tetapi ada ketentuan lain yang mana perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian terlepas diluar sepengetahuan perangkat desa dan kepala desa. dan juga keabsahan gadai tanah yang dilakukan di desa Bercak unsurnya sama

dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

3. Pilihan penyelesaian sengketa gadai tanah di Desa Bercak lebih memilih dilakukan menurut hukum adat daripada menurut jalur pengadilan. Permasalahan yang terjadi biasanya mengenai jangka waktu, yaitu penebusan yang dilakukan oleh penjual gadai pada saat jangka waktunya belum berakhir, pemecahan masalah yang dilakukan biasanya melalui musyawarah dulu antara kedua belah pihak tanpa adanya campur tangan dari pihak ketiga, jika cara tersebut tidak berhasil maka dilakukan melalui proses mediasi yaitu dengan adanya bantuan dari pihak ketiga (kepala desa atau perangkat desa) sebagai penengah untuk membantu mencari solusi. Pemilihan penyelesaian sengketa secara adat ini agar dapat memelihara nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, seperti halnya nilai kekeluargaan, gotong royong dan toleransi sehingga dapat terjalinnya hubungan antara masyarakat yang harmoni.

b. Saran

Saran yang dapat penulis berikan terkait dengan permasalahan dalam skripsi ini, yaitu:

1. Sebaiknya pemerintah memikirkan kembali jika ingin mengeluarkan peraturan yang akan menghapuskan gadai tanah menurut hukum adat, karena masyarakat masih membutuhkan transaksi ini, namun jika akhirnya gadai tanah ini benar-benar dihapuskan maka pemerintah harus menyediakan lembaga peminjaman uang yang sekiranya proses peminjamannya sederhana, tidak memerlukan waktu yang lama, dan juga bisa dipinjam kapan saja. Selanjutnya mengenai penebusan gadai tanah ini sebaiknya pemerintah memperhatikan adat atau kebiasaan

masyarakat setempat, dimana pemerintah melakukan penafsiran hanya dari rasional saja bukan dari kenyataan yang ada dalam masyarakat.

2. Mengenai keabsahan gadai tanah ini sebaiknya dilakukan dihadapan kepala desa atau perangkat desa pada saat akan melakukan transaksi ini, hal tersebut dikarenakan apabila terjadi sengketa dikemudian hari terdapat saksi yang menjamin gadai tanah itu dan dapat menjadi pihak ketiga untuk membantu menyelesaikan masalah.
3. Sebaiknya dalam penyelesaian sengketa gadai tanah ini dilakukan menurut hukum adat, baik itu dilakukan dengan cara musyawarah antara para pihak saja atau dengan cara mediasi yaitu melibatkan pihak ketiga dalam menyelesaikan masalah, supaya dalam hal ini penyelesaian yang diperoleh adalah musyawarah dan mufakat dari para pihak, sehingga dapat memelihara kerukunan yang ada dalam masyarakat.

DAFTAR BACAAN

BUKU :

- Bahtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Bernard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- _____, 2014, *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum agraria Indonesia*, Jilid 1. Jakarta: Jambatan.
- Dominikus Rato, 2009, *Dunia Hukum Orang Osing*. Yogyakarta: laksbang Mediatama.
- _____, 2011, *Hukum Adat (Suatu Pengantar Singkat Memahami Hukum Adat Di Indonesia)*. Yogyakarta: Laksbang PRESSindo.
- Garry Goodpaster, 1993, *Negosiasi Dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*. Jakarta: Elips Project.
- Hilman Hadikusuma. 1982, *Hukum Perjanjia Adat*. Bandung: Alumni.
- Iman Sudiart, 1981, *Hukum adat, Sketsa Hukum Adat*. Yogyakarta: Liberti.
- LDHN. 1975, *Seminar Hukum Adat Dan Pembinaan Hukum Nasional*. Yogyakarta: Sinar Grafika Offset.
- Lilik Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA*, Usaha Nasional.
- Muhammad Bushar, 2004, *Pokok-pokok Hukum Adat*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- R. Subekti, 2006, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Bandung: ALUMNI.

Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Roni Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soekanto, 1985, *Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*. Jakarta: Rajawali.

Soerjono Soekanto dan Sri Mumudji, 1986, *Pengantar Penulisan Hukum*. Universitas. Jakarta: Indonesia (UI PRESS).

Soerjono Soekanto I, 1984, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo.

Soerojo Wignjodipoero, 1983, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: Haji Masagung.

Soetomo, 2000, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat*. Malang: Universitas Brawijaya.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ter Haar Bzn, 2001, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.

Peraturan perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 No 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

Undang-Undang Prp Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Luas Batas Tanah Pertanian, Lembaran Negara Tahun 1960 No. 174 Tambahan Lembaran Negara No. 2117.

Kerabat desa

1. Siapa nama bapak?
2. Di desa ini khusus lingkungan ini bapak menjabat sebagai apa?
3. Menurut bapak dilingkungan ini terdapat perjanjian gadai tanah?
4. Apakah gadai tanah di desa ini masih ada?
5. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya gadai tanah ini?
6. Kenapa masyarakat lebih memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?
7. Proses gadai tanah disini seperti apa?
8. Bentuk perjanjiannya seperti apa?
9. Unsur2 dalam perjanjian gadai tanah ini seperti apa?
10. Harga gadai tanah disini biasanya berapa pak? Ukurannya itu apa?
11. Syarat untuk keabsahan gadai tanah disini seperti apa?
12. Biasanya waktu gadai tanah disini berapa tahun, apakah ada batasan waktu atau tidak?
13. Seumpama ada sengketa terhadap gadai tanah bagaimana cara penyelesaiannya?

Warga yang menggadaikan

1. Siapa nama bapak?
2. bapak tau tentang perjanjian gadai tanah ini?
3. Mengetahui perjanjian gadai tanah ini dari siapa?
4. Seperti apa gadai tanah yang bapak ketahui menurut pemahaman bapak?
5. Unsur2 untuk gadai tanah ini seperti apa?
6. Bapak mengetahui undang2 yang mengatur tentang gadai tanah ini?
7. Kenapa bapak memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?
8. Alasan bapak menggadaikan tanah itu karena apa?
9. Kenapa tidak memilih di BANK?
10. Bagaimana proses gadai tanah yang bapak lakukan?
11. Untuk mengesahkan perjanjian gadai itu sendiri apa perlu saksi atau bagaimana?
12. Biasanya yang dijadikan saksi siapa?
13. Bentuk perjanjian gadai tanah yang bapak lakukan seperti apa?
14. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian gada tanah ini?
15. Berpa harga dalam gadai tanah ini? Ukurannya bagaimana?

Makelar Gadai

1. Siapa nama bapak?
2. bapak tau tentang perjanjian gadai tanah ini?
3. Mengetahui perjanjian gadai tanah ini dari siapa?
4. Seperti apa gadai tanah yang bapak ketahui menurut pemahaman bapak?
5. Unsur2 untuk gadai tanah ini seperti apa?
6. Bapak mengetahui undang2 yang mengatur tentang gadai tanah ini?
7. Sejak kapan bapak menjadi makelar dalam perjanjian jual balen ini?
8. Kenapa bapak bisa menjadi makelar dalam perjanjian jual balen ini?
9. Bagaimana proses gadai tanah yang bapak tangani?
10. Biasanya bapak dalam perjanjian ini selain sebagai makelar bapak menjadi sebagai apa?
11. Untuk mengesahkan perjanjian gadai itu sendiri apa perlu saksi atau bagaimana?
12. Biasanya yang dijadikan saksi siapa?
13. Bentuk perjanjian gadai tanah yang bapak lakukan seperti apa?
14. Biasanya berapa komisi yang di dapatkan bapak sebagai makelar?
15. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian gada tanah ini?
16. Berpa harga dalam gadai tanah ini? Ukurannya bagaimana?

Wawancara dengan Hj Badrud Duja (ketua LPMD “lembaga pemberdayaan masyarakat desa”) pada tanggal 15 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Nama saya HJ Badrud Duja

2. Di desa ini bapak menjabat sebagai apa?

Jawab: Disini saya menjabat sebagai ketua LPMD (lembaga pemberdayaan masyarakat desa)

3. Menurut bapak di lingkungan ini terdapat perjanjian gadai tanah?

Jawab: Iya ada

4. Apakah gadai tanah di desa ini masih ada?

Jawab: Iya sampai saat ini masih tetap ada, namun namanya bukan gadai tanah lagi tapi sudah berubah menjadi jual balin, karena di desa bercak ini sudah tidak ada istilah gadai dalam pembuatan aktanya yaitu sudah berubah menjadi jual balin, karena menurut aturan pemerintah gadai itu apabila dilakukan selama jangka waktu tujuh tahun itu tidak perlu adanya penebusan tapi jual balin ini ada

5. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya gadai tanah ini?

Jawab: Karena suatu kebutuhan yaitu kebutuhan ekonomi dari masyarakat itu sendiri

6. Kenapa masyarakat lebih memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?

Jawab: Karena uang yang diperoleh dari gadai tanah lebih besar daripada sewa tanah ini untuk sipejual gadai, sedangkan untuk yang membeli gadai terdapat pengembalian uang karena adanya suatu penebusan ketika jangka waktunya berakhir,

7. Proses gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Proses terjadinya gadai disini dengan adanya bantuan perantara yaitu pihak ketiga yang membantu terjadinya gadai tanah ini, apabila kedua belah pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual balin sepakat kedua belah pihak menghadap kepada kepala desa untuk dibuatkan akta perjanjian jual balin ini sebagai alat bukti tertulis serta untuk mendapatkan perlindungan hukum dari desa apabila terjadi suatu sengketa dikemudian hari. Dan terdapat saksi dalam akta perjanjian ini biasanya makelar sekaligus menjadi saksi, serta para pihak yang ada dalam akta perjanjian ikut menandatangani dan disertai adanya tanda tangan serta stempel dari kepala desa, setelah akta itu dibuat pada saat itu juga dilakukan pembayaran secara tunai oleh sipembeli.

8. Kalo dibuat secara kwitansi itu bagaimana proesnya bapak?

Jawab: Jika bentuknya dibawah tangan maka makelar gadai ketika telah menemukan pembeli gadai itu mempertemukan keduabelah pihak, setelah kedua belah pihak bertemu dan berunding setelah itu mencapai kesepakatan maka dibuat sendiri oleh para pihak kwitansi itu dengan makelar gadai yang menjadi saksinya.

9. Bentuk perjanjiannya seperti apa?

Jawab: Rata-rata sekarang bentuknya itu tertulis baik secara akta yang dibuat di desa maupun dibuat secara dibawah tangan yaitu kwitansi tapi kebanyakan secara kwitansi saja

10. Unsur2 dalam perjanjian gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: adapun unsure-unsur dalam perjanjian ini adalah, adanya kesepakatan para pihak, penyerahan uang gadai secara tunai, perjanjiannya sebagian besar tertulis, adanya saksi, penebusannya dilakukan minimal satu tahun, tanah dikembalikan dalam keadaan seperti pada saat tanah itu dijual gadaikan.

11. Harga gadai tanah disini biasanya berapa pak? Ukurannya itu apa?

Jawab: Untuk masalah harga itu mengikuti harga pasaran dan juga tergantung dari kebutuhan, jika harga pasaran 100 dc are 20 juta maka mengikuti itu, tapi dalam hal ini tergantung dari kebutuhan sipenjual gadai, tapi kalo kebutuhan penjual gadai sangat mendesak maka dapat dibeli gadai dengan harga dibawah pasaran yaitu 10 juta.

12. Syarat untuk keabsahan gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: orang yang bisa melakukan perjanjian gadai tanah ini adalah orang-orang yang oleh masyarakat dianggap mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya yaitu telah dewasa, sehingga apabila terjadi sengketa dalam perjanjian yang dibuatnya dikemudian hari dapat bertanggung jawab secara hukum. Mengenai obyek dalam perjanjian ini sudah jelas yaitu adalah tanah yang mana jenis tanah tersebut adalah tanah pertanian, dan juga obyek dalam perjanjian gadai tanah ini tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum, hal ini dikarenakan tanah sering menjadi obyek transaksi dalam masyarakat serta dalam peraturan perundang-undangan tidak ada larangan untuk tanah pertanian ini menjadi suatu obyek dalam perjanjian.

13. Biasanya waktu gadai tanah disini berapa tahun, apakah ada batasan waktu atau tidak?

Jawab: Tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak ada yang ditentukan jangka waktunya dan ada juga yang tidak ditentukan perjanjian berakhir apabila penjual gadai mempunyai uang dan mampu menebus tanahnya itu,

14. Jika telah sampai batas waktu sipenjual gadai belum mampu untuk menebus tanahnya itu bagaimana pak hj?

Jawab: Maka dirundingkan kembali oleh kedua belah pihak jika keduanya sepakat untuk memperpanjang maka gadai itu diperpanjang jangka waktunya, tapi kalo misalkan sipembeli gadai tidak mau untuk memperpanjang maka gadai itu dialihkan kepada orang lain.

15. Untuk pengalihannya itu prosesnya seperti apa bapak?

Jawab: Yaitu dengan cara penjual gadai menebus tanahnya terlebih dahulu kepada pembeli gadai setelah itu digadaikan kembali kepada orang lain

16. Apakah pernah terjadi sengketa bapak? Terus permasalahannya seperti apa biasanya ?

Jawab: biasanya permasalahan ini yang disengketakan itu mengenai jangka waktu penebusan, yaitu ketika gadai tanah itu berlangsung sebelum berakhirnya waktu yang telah ditentukan sudah ditebus oleh sipenjual gadai, oleh sebab itu pembeli gadai tidak mau menerima uang tebusan karena berpatokan pada jangka waktu yang belum berakhir

17. Terus bagaimana cara penyelesaiannya?

Jawab: jika terjadi suatu sengketa biasanya diselesaikan secara kekeluargaan dulu yaitu dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak, jika cara tersebut tidak berhasil maka dilakukan dengan cara yang lain yaitu secara mediasi dengan melibatkan adanya pihak ketiga sebagai penengah dan biasanya yang menjadi pihak ketiga adalah perangkat desa.

Wawancara engan bapak Iyon (Sekertaris desa) pada tanggal 16 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Nama saya Iyon

2. Di desa ini ini bapak menjabat sebagai apa?

Jawab: Di desa ini saya menjabat sebagai sekretaris desa dan sekarang juga menjadi PJ kepala desa

3. Menurut bapak di desa bercak ini terdapat perjanjian gadai tanah?

Jawab: Iya ada

4. Apakah gadai tanah di desa ini masih ada?

Jawab: Iya sampai saat ini masih tetap berlangsung, kalo dulu gadai namun sekarang istilahnya bukan gadai lagi yaitu berubah menjadi jual balin, karena masyarakat banyak yang tidak paham dan menganggap gadai ssebagai sewa dan tanpa menebus selama waktu tujuh tahun, maka dari itu diubah menjadi jual balin apabila masyarakat ingin dapat membeli tanahnya kembali yang telah dijual

5. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya gadai tanah ini?

Jawab: Karena kebutuhanuang, misalnya saja kebutuhan untuk modal hajatan, kadang untuk modal usaha. Memilih gadai karena uang yang dibutuhkan tidak terlalu banyak, jika dijual lepas uangnya takut terlalu banyak yaitu melebihi dari yang dibutuhkan, sedangkan kalo di sewakan takut uang yang diperoleh kurang.

6. Kenapa masyarakat lebih meilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?

Jawab: Karena gadai dianggap lebih enak daripada transaksi lainnya, misalnya jika dibandingkan dengan jual beli, memang uang hasil jual lepas memang lebih banyak tapi objeknya itu akan hilang yaitu tidak dapat ditebus kembali. Jika dibandingkan antara gadai dengan sewa tanah dalam sewa tanah jika tanah yang ditransaksikan tidak terlalu luas maka uang yang didapatkan antara gadai dan sewa lebih banyak uang dari hasil menggadaikan, serta terdapat uang tebusan dalam gadai tanah yang tidak ada dalam sewa.

7. Proses gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Prosesnya itu bisa lewat perantara atau langsung kedua belah pihak yang ingin melakukan transaksi ini, biasanya pemilik tanah ini datang kepada perantara atau makelar minta tolong untuk dicarikan pembeli gadai, setelah itu makelar mencari pembeli gadai apabila telah menemukan maka dipertemukan antara pemilik tanah dengan orang yang

mau membeli gadai, setelah itu apabila mereka membicarakan berunding mengenai gadai yang akan dilakukan apabila telah mencapai kesepakatan maka dibuatkan dalam bentuk tertulis, dipanggil ke kantor desa apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak melapor ke kantor desa dan dibuat dalam bentuk akta, atau dibuat secara pribadi hanya dengan makelar menjadi saksi dalam perjanjian itu apabila bentuknya dibawah tangan kwitansi saja

8. Bentuk perjanjiannya seperti apa?

Jawab: Mengenai bentuknya ada yang dalam bentuk akta atau surat dan ada juga yang hanya kwitansi saja

9. Kenapa masyarakat ada yang memilih dibuat dalam bentuk akta dan bentuk kwitansi?

Jawab: Untuk pemilihan bentuk tertulis baik seara surat maupun kwitansi itu ada beberapa alasan.

Ada yang memilih akta itu dikarenakan mereka menganggap pembuktiannya lebih kuat karena diketahui oleh kepala desa dan perangkat desa serta ada perlindungan dari desa. Dan juga ada yang memilih kwitansi karena mereka males kekantor desa karena perlu membayar untuk pembuatan akta itu, serta disebabkan karena mereka malu kalo ada orang lain yang tau mereka menggadaikan tanahnya,

10. Yang secara lisan apakah masih ada atau tidak bapak?

Jawab: Sudah tidak ada lagi karena masyarakat sekarang banyak yang sudah paham misalkan mengeluarkan uang untuk pembayaran suatu transaksi harus ada alat bukti tertulis seperti kwitansi atau surat.

11. Unsur2 dalam perjanjian gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: Ada kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli gadai, adanya kata sepakat, adanya saksi-saksi jika dilakukan dikantor desa perlu adanya sepengetahuan kepala desa, perangkat desa, dan juga ada stempel dari kepala desa.

12. Harga gadai tanah disini biasanya berapa pak? Ukurannya itu apa?

Jawab: Tergantung dari besarnya uang yang dibutuhkan oleh sipemilik tanah dan juga tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak, disini kadang ada tanahnya tidak terlalu luas tapi harga gadainya tinggi, sipembeli gadai mau dengan harga itu karena bila sipenjual gadai ingin menjual lepas tanahnya sipembeli gadai hanya memberi tambahan uang yang tidak terlalu banyak. Juga tergantung dari kondisi tanah yaitu mampu

berapakah anen dalam setahun, jika tanahnya mampu tiga kali panen dalam setahun maka harganya lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang hanya mampu dua kali panen dalam setahun.

13. Syarat untuk keabsahan gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Jika dibuat dalam bentuk akta yang dibuat oleh perangkat desa Dianggap sah apabila kedua belah pihak telah sepakat melakukan perjanjian itu dan juga ketika surat perjanjian itu sudah dibacakan dan dimengerti oleh kedua belah pihak dan para pihak yang ada dalam perjanjian itu menandatangani. sedangkan jika dibuat dalam bentuk kwitansi maka cukup dengan adanya kata sepakat antara keduabelah pihak dan juga ada saksi.

14. Biasanya waktu gadai tanah disini berapa tahun, apakah ada batasan waktu atau tidak?

Jawab: Tergantung dari kesepakatan kadang ada yang tidak ditentukan jangka waktunya dengan ketentuan jika sipenjual sudah mempunyai uang untuk menebus tanahnya dapat menebus tanahnya itu, kadang ada yang ditentukan terlebih dahulu jangka waktunya misal 2 atau 3 tahun.

15. Bapak, Semisal jangka waktunya telah habis dan penjual gadai tidak mempunyai uang untuk menebus tanahnya itu bagaimana bapak?

Jawab: Kalau seperti itu maka dapat diperpanjang dan harga gadainya tetap hanya nambah waktunya saja

16. Apakah dibuatkan akta yang baru bapak?

Jawab: Iya dibuatkan akta dengan mengubah tanggal penebusannya saja. Missal, perjanjian awal 20 MEI 2011 sampai dengan 20 MEI 2013, ketika telah sampai tanggal 20 MEI 2013 penjual gadai tidak mampu menebusnya dan ingin memperpanjang dua tahun lagi maka dalam akta yang baru dibuat dengan ketentuan waktu 20 MEI 2013 sampai dengan 20 MEI 2015.

17. Apa pernah terjadi masalah dalam perjanjian gadai ini?

Jawab: Iya ada, kalo dulu itu yang sering terjadi karena tidak adanya bukti hitam diatas putih dan juga waktu yang terlalu lama dan tanah itu telah diwariskan kepada anak cucunya. Contohnya saja ada orang yang menggadaikan tanahnya kepada orang lain, karena terlalu lamanya waktu gadai sehingga anak atau cucu dari pembeli gadai mengaku tanah itu telah dijual lepas, maka terjadi suatu sengketa. Dan juga ada yang sebaliknya

ada orang yang menjual lepas tanahnya karena tidak ada bukti surat jual beli oleh orang setelah sekian lama oleh anak atau cucu pihak yang menjual dikira gadai saja karena tidak ada bukti yang tertulis

18. Untuk masalah ini bagaimana cara penyelesaiannya bapak?

Jawab: Biasanya terlebih dahulu diselesaikan di kantor desa dengan cara musyawarah untuk mencari jalan keluar dan menemukan jalan keluar maka dibuatkan akta perdamaian oleh oleh kerabat dess apabila para pihak mau menyelesaikannya di desa, kalau tidak maka dilanjutkan ke rana pengadilan



Wawancara dengan bapak Ahmad (kepala dusun Ampel) pada tanggal 17 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Nama saya Ahmad

2. Di desa ini khusus lingkungan ini bapak menjabat sebagai apa?

Jawab: Saya disini menjabat sebagai kepala dusun

3. Menurut bapak di lingkungan ini terdapat perjanjian gadai tanah?

Jawab: Iya ada

4. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya gadai tanah ini?

Jawab: Karena masyarakat membutuhkan uang lebih untuk suatu keperluan misalnya ingin membangun rumah

5. Kenapa masyarakat lebih memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya misalnya sewa tanah?

Jawab: Jika dilihat dari sudut pandang dari penjual gadai, ketika mereka mempunyai tanah yang terhitung tidak terlalu luas uang yang didapatkan dari transaksi gadai lumayan besar jika dibandingkan dengan uang yang diperoleh daripada sewa tanah. Sedangkan jika dilihat dari sudut pandang pembeli gadai, terdapat pengembalian uang kepada pembeli gadai oleh penjual gadai pada saat transaksi berakhir, yaitu adanya uang tebusan, sedangkan dalam transaksi sewa tanah tidak ada

6. Proses gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Kedua belah pihak melakukan perundingan terlebih dulu, membicarakan transaksi yang akan dilakukan apabila telah mencapai kesepakatan maka dibuatkan dalam bentuk akta yang dibuat di kantor desa atau kwitansi sebagai bentuk perjanjian yang tertulis

7. Bentuk perjanjiannya seperti apa?

Jawab: Tertulis semua baik yang berupa akta maupun dalam bentuk kwitansi saja

8. Unsur-2 dalam perjanjian gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: Ada penjual gadai dan juga pembeli gadai serta ada saksi pada saat terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang dituangkan dalam bentuk tertulis

9. Harga gadai tanah disini biasanya berapa pak? Ukurannya itu apa?

Jawab: Tergantung pada kebutuhan dari yang ingin menjual gadai, misalnya ukuran 100 dc are ada yang digadaikan 15 juta ada yang digadaikan 20 juta pokoknya tergantung

berapa jumlah uang yang dibutuhkan oleh penjual gadai, kelas tanah juga berpengaruh pada harga gadai tanah, subur atau tidaknya serta letaknya strategis atau tidak

10. Syarat untuk keabsahan gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Untuk keabsahannya disini apabila adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan juga dilanjutkan dengan serah terima antara kedua pihak yaitu pembayaran secara langsung oleh pihak pembeli gadai kepada penjual gadai dan pihak penjual gadai memberikan izin kepada pembeli gadai untuk mengelolah tanahnya. Jika dalam bentuk akta maka harus diketahui oleh kepala desa atau perangkat desa lainnya, jika dibuat secara kwitansi cukup adanya 2 orang saksi saja meskipun tidak diketahui oleh perangkat desa

11. Biasanya waktu gadai tanah disini berapa tahun, apakah ada batasan waktu atau tidak?

Jawab: Biasanya di dusun saya jangka waktunya paling minim 2 tahun apabila jangka waktunya berahir maka dapat dilakukan perpanjangan, tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak mau diperpanjang atau tidak

12. Misalnya jika dilakukan perpanjangan gadai tanah oleh kedua pihak apakah perlu dibuatkan akta atau kwitansi yang baru bapak?

Jawab: Kalo sudah perpanjangan sih tidak perlu lagi dibuatkan yang baru cukup dengan lisan saja diperpanjang berapa tahun seperti itu

13. Kalo misalkan jangka waktunya sampai 10 tahun apakah perlu adanya uang tebusan?

Jawab: Iya masih ada uang tebusan, karena adat disini meskipun sampai beberapa tahun tetap dilakukan adanya penebusan oleh sipenjual gadai kepada pembeli gadai.

14. Masalah uang tebusannya apakah tetap atau bertambah?

Jawab: Kalo masalah uang tebusan itu tetap jumlahnya yaitu seperti harga gadai yang dibayarkan oleh sipembeli gadai

15. Apakah pernah terjadi sengketa dalam perjanjian ini?

Jawab: Iya ada, biasanya itu yang dipermasalahkan mengenai jangka waktu, yaitu dilakukan penebusan oleh penjual gadai bukan pada waktu yang telah diperjanjikan karena kebutuhan mendesak dan ingin menjual tanahnya, dan pihak pembeli gadai tidak mau uang tebusan itu karena jangka waktunya masih lama

16. Lalu bagaimana cara penyelesaiannya dan juga diselesaikan dimana?

Jawab: Biasanya diselesaikan secara musyawarah untuk mencari jalan keluar yang sekiranya dapat diterima oleh kedua belah pihak yang dilakukan di kantor desa oleh kepala desa, atau di kediaman kepala dusun setempat



Wawancara dengan bapak Aryuno (kepala dusun Deje Sabe) pada tanggal 20 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Nama saya pak Aryuno

2. Di desa ini khusus lingkungan ini bapak menjabat sebagai apa?

Jawab: Saya disini menjabat sebagai kepala dusun

3. Menurut bapak di lingkungan ini terdapat perjanjian gadai tanah?

Jawab: Iya ada

4. Apakah gadai tanah di desa ini masih ada?

Jawab: iya

5. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya gadai tanah ini?

Jawab: Faktornya karena masalah ekonomi, misalnya sipenjual gadai mempunyai hutang kepada orang lain, pada saat ditagih oleh orang yang memberikan pinjaman sipenjual tidak mempunyai uang untuk dibayarkan maka terpaksa menggadaikan tanahnya kepada sipembeli gadai, juga ada yang untuk modal bertani

6. Kenapa masyarakat lebih memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?

Jawab: Karena uang yang di dapatkan lebih besar daripada transaksi lain seperti sewa tanah

7. Proses gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Biasanya melalui perantara dulu yaitu makelar yang memang khusus dalam bidang itu, yang mana pihak penjual gadai datang kepada makelar minta tolong untuk dicarikan pembeli gadai terhadap tanahnya, setelah menemukan orang yang mau membeli gadai lalu makelar itu mempertemukan antara penjual gadai dengan pembeli gadai untuk membicarakan transaksi gadai yang akan dilakukan, biasanya yang dibahas masalah jangka waktu dan juga harga, setelah kedua pihak mencapai kesepakatan maka dibuatkanlah surat sebagai alat buktinya, bisa dibuat dikantor desa dan juga bisa dibuat oleh kedua pihak yang bentuknya kwitansi saja

8. Bentuk perjanjiannya seperti apa?

Jawab: Mengenai bentuknya sekarang sudah banyak yang tertulis baik secara akta atau hanya dalam bentuk kwitansi.

9. Yang secara lisan apakah masih ada?

Jawab: Sudah tidak ada lagi kalo disini, karena banyak yang terjadi permasalahan kalo yang secara lisan itu.

10. Unsur2 dalam perjanjian gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: adanya kesepakatan antara keduabelah pihak, adanya para pihak yang sudah dianggap mampu melakukan perjanjian ini, adanya saksi, adanya pembayaran dan penyerahan pengelolaan tanah serta adanya pengembalian jika jangka waktu gadai telah berakhir.

11. Harga gadai tanah disini biasanya berapa pak? Ukurannya itu apa?

Jawab: Biasanya disini harga gadai separu dari harga jual lepas tanah, misalkan harga pasaran tanah 100 dc are 50 juta maka harga gadai tanah itu biasanya 25 juta, dan juga tergantung dari kelas tanah yaitu kesuburan dan lokasi tanah strategis atau tidak.

12. Syarat untuk keabsahan gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Perjanjian gadai tanah ini dianggap sah apabila ada stempel kepala desa dalam hal ini diketahui oleh kepala desa dan perangkat desa jika itu dibuat dalam bentuk akta, tapi jika dalam bentuk kwitansi saja maka cukup dengan adanya saksi dalam perjanjian ini yaitu 2 orang saksi.

13. Yang menjadi saksi biasanya siapa bapak?

Jawab: Yaitu perangkat desa setempat misalnya kepala dusun dilingkungan itu

14. Biasanya waktu gadai tanah disini berapa tahun, apakah ada batasan waktu atau tidak?

Jawab: Kalo masalah jangka waktu tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak

15. Di dusun ini apakah pernah terjadi sengketa masalah gadai tanah?

Jawab: iya pernah terjadi sengketa yaitu masalah yang dialami pak Asmar

16. sengketanya itu yang terjadi seperti apa bapak?

Jawab: Mengenai sengketanya itu yang bermasalah karena jangka waktu, yaitu jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya dilanggar oleh pihak penjual gadai, diperjanjian awal waktu yang telah disepakati adalah 3 tahun tapi sebelum waktunya berakhir yaitu saat berjalan waktu 1 tahun sudah dilakukan penebusan oleh penjual gadai dan menyebabkan kerugian pada pembeli gadai karena belum mendapatkan keuntungan dari tanah gadai yang dikelolanya.

17. Alasannya itu kenapa bapak, pihak penjual gadai menebus tanah yang telah digadaikan sebelum jangka waktunya berakhir?

Jawab: Penjual gadai menebus tanahnya disebabkan karena kebutuhan mendesak, kebutuhan mendesak disini karena pihak penjual gadai yang sakit parah dan membutuhkan uang yang lumayan banyak untuk pengobatannya, dan hanya mempunyai tanah yang telah digadaikan untuk dijual, maka dari itu pihak penjual gadai datang kerumah pembeli gadai dan meberi tahu bahwa ia ingin melakukan penebusan, tapi pihak pembeli gadai tidak mau karena merasa dirugikan. Awalnya ditawarkan dulu kepada pembeli gadai apakah mau membeli tanah itu secara jual lepas atau tidak, jika tidak mau maka akan dijual kepada orang lain.

18. Terus bagaimana cara penyelesaiannya bapak?

Jawab: Cara penyelesaiannya pihak penjual gadai datang kepada saya selaku kepala dusun dan minta tolong untuk membantu menyelesaikan masalah, pihak penjual gadai menceritakan masalahnya yaitu karena penjual gadai tidak mau tanahnya ditebus sebelum jangka waktunya berakhir, setelah itu saya mempertemukan kedua belah pihak untuk melakukan rembuk bersama atau musyawarah untuk menemukan jalan keluar dalam masalah ini, ketika mencapai kesepakatan yang diambil yaitu pihak pembeli gadai meminta uang ganti rugi kepada pihak penjual gadai, tapi pada akhirnya penjual gadai tidak tega menerima uang ganti rugi karena melihat kondisi sipenjual gadai yang sakit parah

Seperti halnya kasus yang pernah terjadi pada pak Asmar selaku penjual gadai yang pernah ditangani oleh kepala dusun Deje Sabe bapak Aryuno, sengketa yang terjadi karena jangka waktu, yaitu jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya dilanggar oleh pihak penjual gadai, diperjanjian awal waktu yang telah disepakati adalah 3 tahun tapi sebelum waktunya berakhir saat berlangsung waktu 1 tahun sudah dilakukan penebusan oleh penjual gadai yang menyebabkan pembeli gadai merasa dirugikan karena adanya ingkar janji masalah penebusan, yang mana biasanya pembeli gadai mempunyai waktu untuk mengelolah tanah gadai itu 3 tahun dengan adanya penebusan itu hanya mengelolah selama 1 tahun sehingga keuntungan yang diperoleh dari pengelolaan tanah itu berkurang. Dan itu tidak sesuai dengan jangka waktu berakhirnya gadai yang telah tertulis dalam perjanjian.

Maka penyelesaian masalah yang dilakukan adalah pihak pembeli gadai meminta tolong kepada bapak Aryuno selaku kepala dusun setempat, untuk menjadi orang ketiga yang menjadi penengah dalam mencari penyelesaian masalah, karena sebelumnya

permasalahan ini diselesaikan dengan cara musyawarah namun tidak berhasil. bentuk perjanjian gadai tanah yang dibuat oleh pak Asmar hanya berupa kwitansi yang dibuat oleh keduabelah pihak saja tanpa sepengetahuan dari perangkat desa, maka cara penyelesaiannya yaitu, keluarga dari pak Asmar selaku penjual gadai datang kepada bapak Aryuno menceritakan masalahnya yang mana penjual gadai tidak mau tanahnya ditebus sebelum jangka waktunya berakhir, setelah mendengar keterangan dari penjual gadai maka bapak Aryuno mendengarkan alasan dari pembeli gadai mengapa ia tidak mau menerima uang tebusan dari penjual gadai.

Setelah ketika telah mendengar alasan dari masing-masing pihak mengenai masalah yang terjadi dalam transaksi gadai, maka bapak Aryuno mempertemukan kedua belah pihak untuk memberikan nasehat kepada pihak pembeli gadai bahwa penjual gadai benar-benar membutuhkan uang untuk berobat karena pak Asmar sedang sakit keras maka dari itu keluarga dari penjual gadai ingin menjual lepas tanahnya itu untuk dijadikan biaya pengobatan, setelah mendengar penjelasan dan nasehat dari bapak Aryuno pihak pembeli gadai mau menerima uang tebusan dari keluarga pak Asmar, dan juga pembeli gadai bersedia untuk melakukan rembuk bersama atau musyawarah untuk menemukan jalan keluar dalam masalah ini, dalam perembukan atau musyawarah yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang dibantu dengan pihak ketiga sebagai penengah menghasilkan pemecahan masalah yaitu, pihak penjualgadai menawarkan terlebih dahulu kepada pembeli gadai apakah mau untuk membeli tanahnya ketika dijual lepas tapi pihak pembeli gadai tidak mau membelinya dengan alasan tidak punya uang untuk mmebeli tanah tersebut, dan penebusan dapat dilakukan oleh keluarga bapak Amar dengan syarat penjual gadai harus memberikan uang ganti rugi tentang sisa waktu perjanjian akan tetapi setelah mengetahui kondisi pak Asmar yang sedang sakit parah pada akhirnya penjual gadai membatalkan uang syarat ganti rugi yang harus dibayar oleh bapak Asmar.

Wawancara dengan bapak Sukandi (kepala dusun kerajan) pada tanggal 21 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Nama saya bapak Sukandi

2. Di desa ini khusus lingkungan ini bapak menjabat sebagai apa?

Jawab: Saya sebagai kepala dusun khususnya dusun kerajan satu

3. Menurut bapak di lingkungan ini terdapat perjanjian gadai tanah?

Jawab: iya ada

4. Apakah gadai tanah di desa ini masih ada?

Jawab: Iya masih ada, dan namanya bukan gadai tanah lagi tapi berubah menjadi jual balin

5. Disini biasanya Faktor apa yang menyebabkan terjadinya gadai tanah/ jual balin ini?

Jawab: Kalo disini biasanya orang menggadaikan atau menjual balinkan karena terdesak oleh kebutuhan.

6. Maaf bapak, kebutuhan seperti apa yang bapak maksudkan?

Jawab: Ya kebutuhannya seperti butuh uang untuk biaya melanjutkan anaknya sekolah, membelikan anaknya sepeda motor, dan juga biaya untuk pernikahan anaknya, kadang ada juga biaya untuk perawatan orang sakit

7. Kenapa masyarakat lebih memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya misalnya seperti sewa tanah?

Jawab: Terdapat hal yang menguntungkan dari jual balin tersebut daripada sewa tanah, misalnya saja dalam gadai tanah terdapat uang tebusan yang tidak ada dalam perjanjian sewa tanah, dan enaknya uang tebusan itu ketika tanah yang menjadi obyek gadai tanah tidak memberikan hasil panen atau keuntungan bagi pembeli gadai, dalam hal ini pembeli gadai nantinya akan tetap mendapatkan uang yaitu tebusan dari orang yang menjual gadaikan sehingga yang membeli gadai tidak terlalu dirugikan.

Tapi dalam perjanjian sewa tanah jika tanah yang menjadi sewa gagal panen maka si penyewa akan rugi karena keuntungannya bergantung pada hasil panen pertanian yang ada diatas tanah itu.

8. Proses gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: Untuk proses terjadinya gadai disini itu kadang lewat perantara makelar dikenal juga dengan sebutan (*pangadek*), biasanya pihak yang ingin menjual balinkan tanahnya ini

datang kepada makelar itu minta tolong untuk dicarikan orang yang mau membeli gadai tanahnya, setelah makelar menemukan orang yang berminat untuk membeli gadai tanah yang makelar tawarkan maka kedua belah pihak itu dipertemukan untuk membicarakan lebih lanjut transaksi gadai tanah yang akan dilakukan. Setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan maka dilanjutkan dengan pembuatan akta perjanjian jual balin dan biasanya dibuat oleh kerabat desa.

9. Kalo di dusun kerajaan ini bentuk perjanjiannya seperti apa bapak?

Jawab: Kalo di dusun sini bentuknya surat perjanjian yang dibuat di kantor desa oleh kerabat desa.

10. Selain bentuk yang seperti itu apakah ada bentuk yang lainnya secara lisan atau bagaimana?

Jawab: Untuk bentuk yang lainnya ada juga yaitu berbentuk kwitansi saja yang biasanya dibuat oleh kedua belah pihak sendiri tanpa dibuat di kantor desa. Tapi dengan dengan sepengetahuan dari perangkat desa missal kepala dusun atau RT. untuk yang secara lisan disini sudah tidak ada kebanyakan sudah secara tertulis.

11. Unsur2 dalam perjanjian gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: adanya keduabelah pihak dan mereka sepakat untuk melakukan perjanjian ini, dihadapkannya saksi, juga adanya serah terima uang dan pengelolaan tanah.

12. Harga gadai tanah disini biasanya berapa pak? Ukurannya itu apa?

Jawab: harga gadai tanah disini biasanya tergantung dari kebutuhan uang si penjual gadai, selain itu faktor kelas tanah atau tingkat kesuburan tanah dan luas tanah juga mempengaruhi harga tanah.

13. Syarat untuk keabsahan gadai tanah disini seperti apa?

Jawab: perjanjian dianggap sah apabila keduabelah pihak menganggap sah dan sepakat untuk melakukan gadai tanah ini.

14. Biasanya waktu gadai tanah disini berapa tahun, apakah ada batasan waktu atau tidak?

Jawab: biasanya gadai tanah disini dibatasi minimal 2 tahun dan jika pada waktunya habis maka dapat diperpanjang oleh keduabelah pihak tergantung dari kesepakatan mereka.

15. Seumpama ada sengketa terhadap gadai tanah bagaimana cara penyelesaiannya?

Jawab: gadai tanah yang dilakukan oleh ibu Sumarni dimana kronologi kasusnya adalah bu Sumarni menjual gadaikan tanahnya kepada bapak Rahwiyono, ketika itu perjanjian

yang dilakukan berjangka waktu 3 (tiga) tahun pada waktu perjanjian baru berlangsung 2 (tahun) tanah gadai ada yang mengelolah yaitu pihak ketiga yaitu bapak Pandi, setelah mengetahui tanah gadainya dikelolah oleh pihak ketiga bapak Rahwiyono bertanya kepada pak Pandi kenapa iya bisa mengelolah tanah bu Sumarni itu padahal tanah tersebut telah digadaikan kepada bapak Rahwiyono, dari pertanyaan bapak Rahwiyono itu bapak Pandi menjawab bahwa tanah yang dikelolanya adalah hasil jual beli dari ibu Sumarni, pada saat itu bapak Rahwiyono marah dan merasa bu Sumarni ingkar janji terhadap perjanjian yang dilakukan tersebut maka dalam hal ini bapak Rahwiyono tidak mau memberikan pengelolaan tanah tersebut kepada pihak ketiga,



Wawancara dengan bapak Lia (makelar gadai di Desa Bercak) pada tanggal 23 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Pak Lia (Bukasan)

2. bapak tau tentang perjanjian gadai tanah ini?

Jawab: Iya saya tau

3. Mengetahui perjanjian gadai tanah ini dari siapa?

Jawab: Tau dari masyarakat sekitar atau teman yang pernah jadi makelar

4. Seperti apa gadai tanah yang bapak ketahui menurut pemahaman bapak?

Jawab: Gadai tanah adalah proses yang dilakukan antara kedua belah pihak dimana pihak yang satu mempunyai tanah dan yang satunya mempunyai uang dan kedua pihak tersebut sepakat untuk melakukan gadai yang dibatasi jangka waktu dan harga gadai tanah itu tergantung dari kebutuhan yang menggadaikan

5. Unsur2 untuk gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: Ada kedua belah pihak, ada saksi dalam perjanjian ini, ada tanah yang digadaikan, ada pembayaran atau uang, ada kesepakatan antara kedua belah pihak

6. Bapak mengetahui undang2 yang mengatur tentang gadai tanah ini?

Jawab: Saya tidak tau

7. Sejak kapan bapak menjadi makelar dalam perjanjian jual balen ini?

Jawab: Sekitar tahun 1982 pada saat saya belum berkeluarga

8. Kenapa bapak bisa menjadi makelar dalam perjanjian jual balen ini?

Jawab: Karena ada orang minta tolong untuk mencarikan pembeli gadai untuk membeli gadai tanahnya, karena mempunyai kebutuhan

9. Kebutuhan seperti apa yang dimaksud?

Jawab: Seperti orang butuh biaya untuk mengurus selamatan orang meninggal (3.7.40.100 hari dan selanjutnya) dan juga untuk biaya pernikahan anaknya

10. Bagaimana proses gadai tanah yang bapak tangani?

Jawab: Prosesnya yaitu orang yang mempunyai tanah datang kepada saya minta tolong untuk dicarikan pembeli gadai terhadap tanahnya, setelah itu saya mencari orang yang bersedia untuk membeli gadai terhadap tanah yang saya tawarkan dengan, setelah itu apabila orang yang saya tawari tanah gadai itu menyanggupi untuk membeli gadai yang

saya tawari maka orang yang saya tawari dipertemukan oleh saya dengan pemilik tanah orang yang mau mengadaikan. Dan kedua orang itu memperti

11. Biasanya bapak dalam perjanjian ini selain sebagai makelar bapak menjadi sebagai apa?

Jawab: Saya selain menjadi makelar dalam perjanjian jual balin saya juga merangkap sebagai saksi yang terlibat dalam perjanjian ini. Jika perjanjiannya tertulis biasanya saya ikut menandatangani dalam kwitansi atau akta perjanjian, jika bentuknya secara lisan maka saya hanya menyaksikannya yaitu dalam berlangsungnya perjanjian ini mengenai pembayaran dan batas waktu

12. Untuk mengesahkan perjanjian gadai itu sendiri apa perlu saksi atau bagaimana?

Jawab: Iya perlu ada saksi takutnya ada apa-apa dikemudian hari

13. Biasanya yang dijadikan saksi siapa?

Jawab: Biasanya yang dijadikan saksi apabila itu ada makelar dalam perjanjian ini maka yang dijadikan saksi adalah makelar tersebut, tapi jika perjanjian jual balin tersebut tanpa adanya makelar maka yang dijadikan saksi adalah keluarga sendiri.

14. Keluarga sendiri dari pihak siapa biasanya pak?

Jawab: Tergantung dari dimana kwitansi itu dibuat, jika dibuatnya di kediaman penjual gadai maka yang menjadi saksi adalah keluarga dari sipenjual gadai

15. Bentuk perjanjian gadai tanah yang bapak lakukan seperti apa?

Jawab: Yang saya tangani biasanya perjanjian yang saya lakukan dalam bentuk kwitansi dan secara lisan

16. Apakah ada yang dibuatkan di desa?

Jawab: Tidak ada

17. Biasanya berapa komisi yang di dapatkan bapak sebagai makelar?

Jawab: Komisi yang saya dapatkan biasanya lima persen dari harga gadai tanah yang saya tangani

18. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian gada tanah ini?

Jawab: Masalah jangka waktu tergantung dari yang menggadaikan atau penjual gadai

19. Biasanya paling sedikit berapa tahun?

Jawab: Biasanya disini paling sedikit sekitar dua tahun

20. Berpa harga dalam gadai tanah ini? Ukurannya bagaimana?

Jawab: Yang mempengaruhi adalah kondisi tanah letak tanah, jika letaknya pinggir jalan tanahnya bagus maka mudah dialiri air maka harganya mahal dan peminatnya juga banyak



Wawancara dengan bapak Mislawi (makelar gadai di desa Bercak) pada tanggal 24 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Mislawi

2. bapak tau tentang perjanjian gadai tanah ini?

Jawab: Iya saya mengetahuinya

3. Mengetahui perjanjian gadai tanah ini dari siapa?

Jawab: Tau dari teman2 di sekitar rumah, intinya tau dari masyarakat sekitar

4. Seperti apa gadai tanah yang bapak ketahui menurut pemahaman bapak?

Jawab: Langsung terjadi tawar menawar antara kedua belah pihak

5. Unsur2 untuk gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: Ada tiga pihak, antara penjual gadai, pembeli gadai dan penjual gadai dan saya

6. Bapak mengetahui undang2 yang mengatur tentang gadai tanah ini?

Jawab: Tidak tau

7. Sejak kapan bapak menjadi makelar dalam perjanjian jual balen ini?

Jawab: Hampir dua puluh lima tahun

8. Kenapa bapak bisa menjadi makelar dalam perjanjian jual balen ini?

Jawab: Karena banyak teman yang minta tolong kepada saya untuk dicarikan pembeli gadai kepada tanahnya

9. Bagaimana proses gadai tanah yang bapak tangani?

Jawab: Yang ingin menjual ngadai datang kepada saya menceritakan lokasi, kondisi tanahnya, luas tanah, dan kebutuhan uang berapa, dan ada jangka waktu jika harga yang ditawarkan kepada pembeli gadai itu harganya tinggi. Setelah itu saya datang kepada orang yang ingin membeli gadai, setelah itu oleh saya antara kedua belah pihak antara penjual gadai dan pembeli gadai dipertemukan untuk membicarakan secara langsung masalah gadai tanah itu (jual balin), untuk membahas masalah waktu dan harganya. Setelah kesepakatan tercapai maka dibuatkan kwitansi atau surat perjanjian jual balin dari kantor kepala desa, setelah itu dilakukan pembayaran.

10. Biasanya bapak dalam perjanjian ini selain sebagai makelar bapak menjadi sebagai apa?

Jawab: Dalam perjanjian ini saya biasanya sebagai makelar dan juga sebagai saksi dalam perjanjian yang saya tangani

11. Untuk mengesahkan perjanjian gadai itu sendiri apa perlu saksi atau bagaimana?

Jawab: Apabila perjanjian itu dinyatakan sah oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual balin, dan memerlukan saksi untuk perjanjian ini yaitu ditakutkan dikemudian hari apabila ada sengketa antara kedua belah pihak ada saksi yang mengetahui kebenaran terjadinya perjanjian ini.

12. Sahnya seperti apa yang bapak maksudkan?

Jawab: Sahnya yaitu apabila kedua belah pihak sepakat dan telah melakukan pembayaran dari pihak pembeli gadai kepada pemegang gadai dan pemegang gadai mempunyai hak untuk mengerjakan tanah tersebut.

13. Biasanya yang dijadikan saksi siapa?

Jawab: Yang dijadikan saksi dalam jual balin ini biasanya adalah yang menjadi makelar dalam perjanjian ini, keluarga dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual balin ini dan juga kerabat desa.

14. Apakah semua jenis saksi yang disebutkan tadi harus ada dalam setiap perjanjian jual balin?

Jawab: Tidak harus ada semuanya, itu tergantung dari bentuk perjanjiannya yang dibuat, jika bentuknya secara tertulis dan dibuat hanya dalam bentuk kwitansi yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak tanpa melalui perangkat desa maka yang menjadi saksi biasanya makelar dan pihak keluarga dari dimana kwitansi itu dibuat, jika dibuatkan di kantor kepala desa maka yang menjadi saksi bisa ketiga-tiganya.

15. Bentuk perjanjian gadai tanah yang bapak lakukan seperti apa?

Jawab: Biasanya bentuk perjanjian yang saya tangani itu tertulis, karena saya takut jika terjadi sengketa dikemudian hari biar ada bukti tertulisnya

16. Tertulis seperti apa itu pak kwitansi atau akta perjanjian yang dibuatkan oleh kerabat desa?

Jawab: Iya kedua-duanya ada yang bentuknya kwitansi saja yang dibuat oleh kedua belah pihak, dan ada juga yang bentuknya akta perjanjian jual balin yang dibuatkan oleh kerabat desa

17. Biasanya berapa komisi yang di dapatkan bapak sebagai makelar?

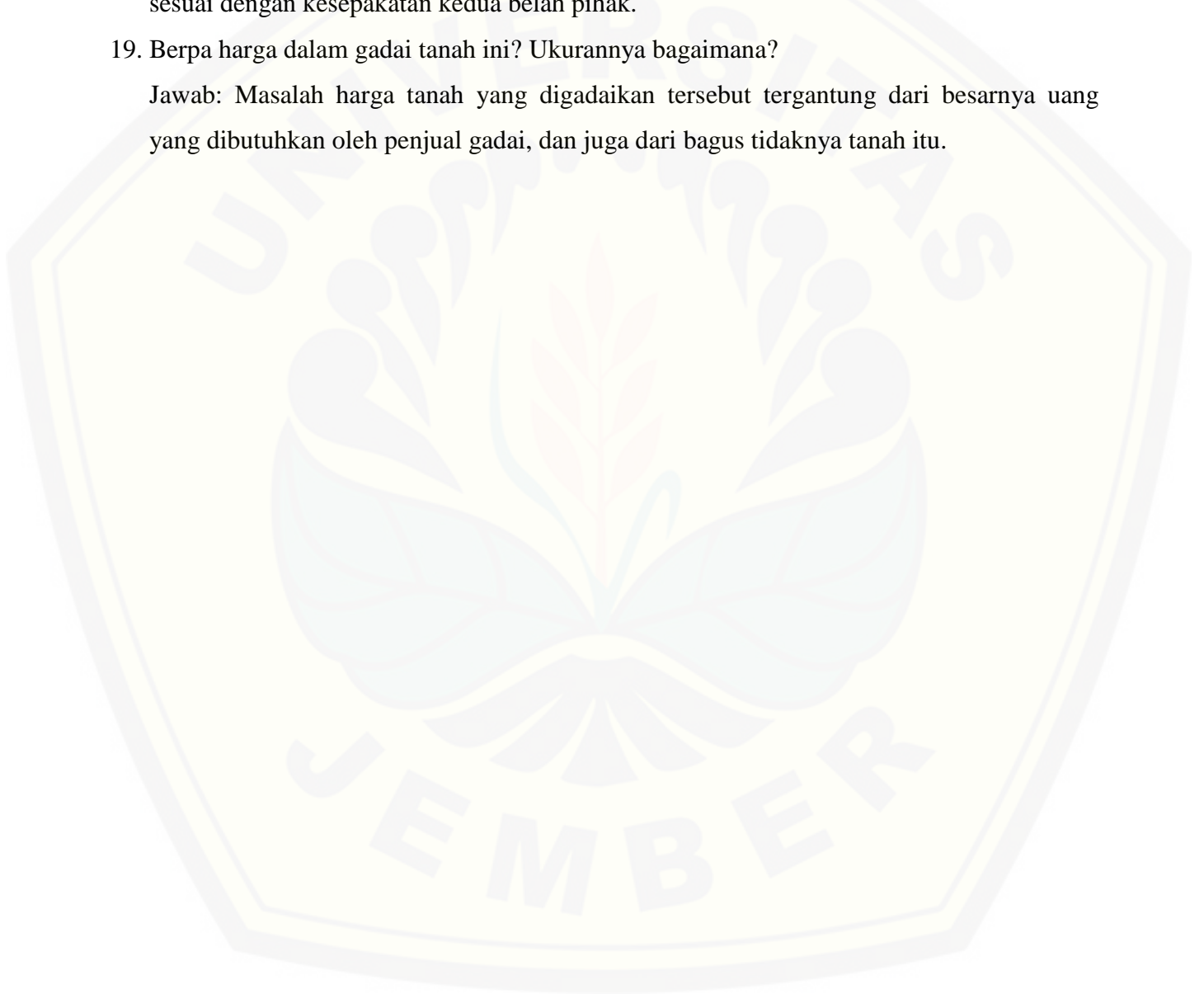
Jawab: Mengenai hal itu tergantung dari orang yang mau memberi kepada saya, saya tidak pernah menargetkan tarifnya berapa, terserah orangnya yang mau ngasih kepada saya sudah.

18. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian gada tanah ini?

Jawab: Dari perjanjian yang saya tangani ada yaitu tiga tahun, dan apabila pada waktu yang telah diperjanjikan penebusan gadai tanah ini pihak penjual gadai tidak mempunyai uang untuk menebusnya maka jangka waktunya dapat diperpanjang yaitu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

19. Berpa harga dalam gadai tanah ini? Ukurannya bagaimana?

Jawab: Masalah harga tanah yang digadaikan tersebut tergantung dari besarnya uang yang dibutuhkan oleh penjual gadai, dan juga dari bagus tidaknya tanah itu.



Wawancara dengan Hj Arsan (penjual gadai di desa bercak) tanggal 19 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Hj Arsan

2. bapak tau tentang perjanjian gadai tanah ini?

Jawab: Iya tau

3. Mengetahui perjanjian gadai tanah ini dari siapa?

Jawab: Dari masyarakat sekitar desa

4. Seperti apa gadai tanah yang bapak ketahui menurut pemahaman bapak?

Jawab: Gadai tanah adalah berbeda dengan sewa tanah, yaitu gadai tanah adalah perjanjian antara kedua belah pihak mengenai tanah dalam perjanjian ini terdapat penebusan ketika sampai pada waktu yang diperjanjikan atau sipenjual gadai mampu untuk menebus tanahnya

5. Unsur2 untuk gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: Ada penjual gadai, pembeli gadai, dan juga ada saksi

6. Bapak mengetahui undang2 yang mengatur tentang gadai tanah ini?

Jawab: saya tidak tau

7. Kenapa bapak memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?

Jawab: Karena dalam gadai uang yang didapatkan lebih besar daripada uang sewa, sedangkan jika dijual lepas uang yang didapatkan melebihi jumlah yang dibutuhkan dan tanah yang menjadi obyeknya akan hilang yaitu tidak dapat ditebus kembali.

8. Alasan bapak menggadaikan tanah itu karena apa?

Jawab: Karena kebutuhan ekonomi untuk biaya pertanian

9. Kenapa tidak memilih di BANK?

Jawab: Karena dalam gadai prosesnya lebih mudah daripada di Bank, dan juga kalo gadai tidak ada bunga dalam perjanjiannya berbeda dengan di bank

10. Bagaimana proses gadai tanah yang bapak lakukan?

Jawab: Melakukan perjanjian terlebih dahulu antara kedua belah pihak, yaitu terjadi suatu proses tawar menawar antara kedua belah pihak mengenai harga dan juga batasan waktu gadai tanah ini. lalu datang ke kantor kepala desa untuk dibuatkan surat perjanjian, lalu ditandatangani oleh kedua belah pihak dan juga kepala desa. Biasanya yang meminta

membuatkan surat perjanjian ini adalah pembeli gadai, karena dikhawatirkan penjual gadai ingkar janji

11. Untuk mengesahkan perjanjian gadai itu sendiri apa perlu saksi atau bagaimana?

Jawab: Dianggap sah apabila dilakukan dihadapan kepala desa, harus dari kehendaknya sendiri tanpa ada paksaan dari orang lain. Jika tidak tertulis cukup dilakukan antara keduabelah pihak yang menjadi saksi adalah keluarga sendiri yaitu istri atau anak.

12. Biasanya yang dijadikan saksi siapa?

Jawab: Biasanya yang dijadikan saksi kasun, kepala desa, masyarakat dan kepala desa dan juga keluarga sendiri

13. Bentuk perjanjian gadai tanah yang bapak lakukan seperti apa?

Jawab: Ada dua bentuknya ada yang secara tertulis dan ada yang hanya secara lisan. Dan yang lisan hanya menggunakan system kepercayaan serta tanpa menggunakan saksi

14. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian gada tanah ini?

Jawab: Tergantung dari kesepakatan antara kedua belah pihak, jika ada batasan waktu misalnya 2 tahun semisal yang menjual gadai belum punya uang untuk menebusnya maka pembeli gadai masih bisa mengerjakan tanah itu meskipun batasan waktunya habis

15. Berpa harga dalam gadai tanah ini? Ukurannya bagaimana?

Jawab: 250 dc are diambil 25 juta dalam waktu 3 tahun, dan biasanya tergantung dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Dan juga tergantung dari produktifitas tanahnya jika tanahnya subur maka harganya akan mahal tapi jika tanahnya tidak terlalu subur atau produktifitas hasil pertaniannya rendah maka harganya lebih murah

16. Bagaimana cara penebusannya?

Jawab: Cara penebusannya adalah yang membeli gadai datang kepada penjual gadai dan bertanya mengenai kelanjutan gadai tanahnya , apakah masih mau diperpanjang atau sudah mau ditebus oleh sipenjual gadai

Wawancara dengan pak Uul (penjual gadai di desa Bercak) pada tanggal 25 April 2015

1. Siapa nama bapak?

Jawab: Nama saya pak UUL

2. bapak tau tentang perjanjian gadai tanah ini?

Jawab: Iya tau

3. Mengetahui perjanjian gadai tanah ini dari siapa?

Jawab: Tau gadai ini dari kebiasaan masyarakat

4. Seperti apa gadai tanah yang bapak lakukan atau yang bapak ketahui?

Jawab: Menurut gadai tanah yang saya lakukan yaitu peminjaman uang kepada seseorang dengan menjaminkan tanah sebagai jaminan pelunasan atas uang yang saya pinjam, dan yang meminjamkan uang berhak untuk menanami tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian ini sampai yang meminjam uang mengembalikan uang yang dipinjamnya, yang telah ditentukan terlebih dahulu pengembaliannya atau tidak, dan dibuatkan bukti surat atau kwitansi.

5. Unsur2 untuk gadai tanah ini seperti apa?

Jawab: Harus ada saksi dua orang, dibuatkan surat perjanjian selama berapa tahun tergantung dari keduabelah pihak biasanya tiga tahun, wajib diketahui oleh kepala desa atau kerabat desa harus ada, luas tanah, batas tanah, nomor petok persil

6. Bapak mengetahui undang2 yang mengatur tentang gadai tanah ini?

Jawab: tidak, saya tidak tau

7. Kenapa bapak memilih gadai tanah daripada transaksi lainnya?

Jawab: Lebih enak gadai karena dalam perjanjian ini, langsung mendapatkan uang tunai prosesnya lebih mudah, misalkan dibandingkan dengan jual beli dan sewa prosesnya masih lama, uang yang didapatkan lebih besar gadai.

8. Alasan bapak menggadaikan tanah itu karena apa?

Jawab: Karena saya membutuhkan uang untuk biaya berobat ibu saya, yang sedang sakit

9. Kenapa tidak memilih di BANK?

Jawab: Karena prosesnya lama, sedangkan saya membutuhkan uang begitu mendesak.

10. Bagaimana proses gadai tanah yang bapak lakukan?

Jawab: Adanya pihak ketiga makelar yang memberitahukan tanah yang mau digadaikan kepada pembeli gadai. Tawar menawar antara kedua belah pihak mengenai waktu dan harga gadai tanah, lalu dibuatkan surat perjanjian biasanya yang melapor adalah yang membeli gadai, proses tanda tangan ini biasanya dilakukan di rumah yang membeli gadai dan yang menjual gadai disuruh datang kerumah yang membeli gadai lalu disuruh tanda tangan antara kedua belah pihak dan juga terjadi proses pembayaran oleh pembeli gadai.

11. Untuk mengesahkan perjanjian gadai itu sendiri apa perlu saksi atau bagaimana?

Jawab: Harus ada saksi dalam perjanjian ini, harus diketahui oleh kepala desa, harus ada stempel kepala desa. Kalo yang dibuat secara pribadi dianggap sah apabila kedua belah pihak telah sepakat atau menghendakinya.

12. Biasanya yang dijadikan saksi siapa?

Jawab: Biasanya yang dijadikan saksi adalah makelar, kerabat desa

13. Bentuk perjanjian gadai tanah yang bapak lakukan seperti apa?

Jawab: Dibuat dalam bentuk tertulis

14. Kenapa lebih memilih tertulis?

Jawab: Biar ada alat bukti dokumen kalo kedua belah pihak lupa misalkan lupa dengan harga gadai tanah untuk tebusan dan mengenai waktu.

15. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian gada tanah ini?

Jawab: Iya ada, kalo saya menggadaikan biasanya tiga tahun

16. Kenapa ada batasan waktu?

Jawab: Karena pembeli gadai takut rugi. dalam hal ini ditakutkan sipenjual gadai menebus tanah yang digadaikan sebelum penjual gadai memperoleh keuntungan/ penghasilan dari tanah yang akan dibeli gadai.

17. Berpa harga dalam gadai tanah ini? Ukurannya bagaimana?

Jawab: Luas tanah dan tingkat kesuburan tanahlah yang mempengaruhi harga, jika tanahnya luas dan subur maka harganya mahal, dan begitupula sebaliknya.

PERJANJIAN IKATAN JUAL BALIN TANAH

Yang bertanda tangan / cap jempol di bawah ini :

N a m a : SUMARNI
U m u r : Bondowoso 35 Tahun
Pekerjaan : Mengurus rumah tangga
A l a m a t : Desa Bercak RT.08 Kec Cermee Kab.Bondowoso
Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut pihak I

N a m a : INDAWATI
U m u r : Bondowoso (25 Tahun)
A l a m a t : Desa Kaladi Rt , Kac, Cermee, Kab, Bondowoso
Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut pihak II

Pasal I.

Bahwa pihak ke I benar-benar mempunyai sebidang tanah Sawah yang terletak di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso, yang terdaftar dalam nomor SPPT 35.11.16.004.013 003. Persil nomor 78 Kelas S II Luas +-1000 m².Sebagian luas 3.149 m² Atas nama Mojito.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

U t a r a : Sawah Sumarni /mus jito
T i m u r : Sawah Rawiyono
S e l a t a n : Sawah H.Fatmawati
B a r a t : Sawah Sumarni / Mus Jito

Pasal II.

Bahwa tanah sawah milik pihak I sebagaimana tersebut dalam pasal I.Yaitu luas +-1000m². Dengan ini dinyatakan di Jual Balin kepada pihak ke II.Dengan harga Rp 21.500.000 (dua puluh satu juta lima ratus rupiah) Dengan Jatuh Tempo 3Tahun Tarhitung Sejak Tgl 21 Maret 2015 S/d Tgl 21 maret 2018 atau lebih. Apabila pihak I mempunyai uang Bernilai (Dua Puluh satu Juta lima Rupiah) tersebut di atas maka Tanah sawah Dibeli lagi Oleh pihak Ke 1.

Pasal III.

Bahwa pihak ke I menjamin tidak akan melakukan tuntutan atau gugatan hukum dikemudian hari dari pihak manapun juga termasuk seluruh ahli waris dan pihak ke II di bebaskan dari segala tuntutan atau gugatan hukum atas tanah tersebut.

Pasal IV.

Digital Repository Universitas Jember

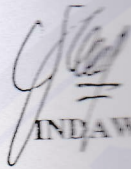
Bahwa perjanjian ikatan jual Balin tanah ini telah dibacakan dengan jelas di hadapan ke dua belah pihak dan para saksi dengan bahasa yang di mengerti, dan kedua belah pihak memahami dan menyetujui isi surat ikatan jual Balin tanah .

Demikian surat perjanjian ikatan jual Balin tanah ini Kami buat atas dasar kesepakatan kedua belah pihakdi dalam keadaan sadar dan tanpa paksaandari pihak manapun.

Bercak 21 Maret 2015

PIHAK KE II

PIHAK KE I

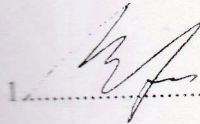

INDAWATI




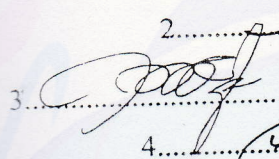
SUMARNI

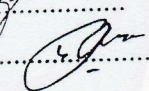
SAKSI - SAKSI

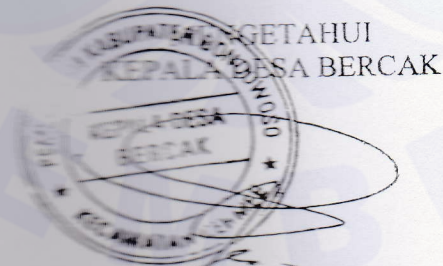
1. MOS TOLAK
2. SUKANDI
3. NIWARSIS
4. ASIMOK RAHMAT

1. 

2. 

3. 

4. 



LYON
NIP. 196601042007011020

KWITANSI NO.

Sudah terima dari H. ABD JALIL

Jumlah uang Tiga Puluh Lima juta rupiah

Untuk pembayaran untuk Pembayaran jual balin tana sawah. no. Persil 10
Klas. S.1. /36. Dengan jangka waktu 3thn. sejak TGL. 18 Maret 2011
S/D. TGL 18 Maret 2013

Bercak 18 Maret 2011

Saksi

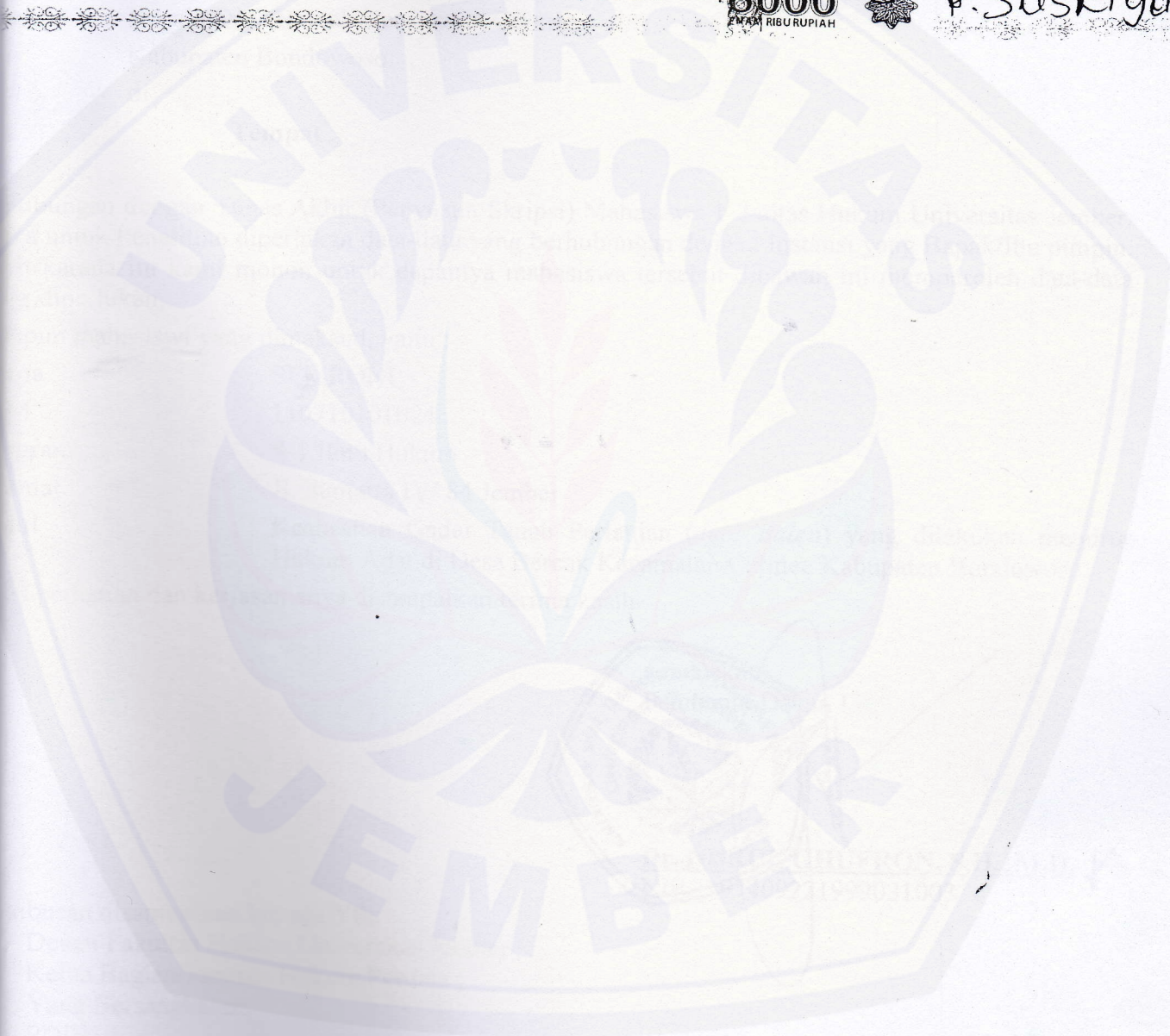
Yang menerima

Cerbilang Rp. 35.000.000

HAWAKIP



P. SUSRIYANTO



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegal Boto Kotak Pos 9
☎ (0331) 335462 – 330482 – 322808 – 322809 Fax. (0331) 330482 Jember 68121

: 132/UN25.1.1/LT/2015

14 April 2015

an : --

: Permohonan Ijin Memperoleh Data
Sebagai Bahan Penulisan Skripsi/ Tugas Akhir

Yth. Kepala Desa Bercak Kecamatan Cermee
Kabupaten Bondowoso
di

Tempat

ngan dengan Tugas Akhir (Penyusun Skripsi) Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember,
ntuk Penelitian diperlukan data-data yang berhubungan dengan Instansi yang Bapak/Ibu pimpin.
arena itu kami mohon untuk dapatnya mahasiswa tersebut dibawah ini memperoleh data-data
perluan.

n mahasiswi yang dimaksud, yaitu :

: SEMRONI

: 110710101024

m : S-1 Ilmu Hukum

: Jl. Sumatra IV/ 84 Jember

: Keabsahan Gadai Tanah Pertanian (*Jual Balen*) yang dilakukan menurut
Hukum Adat di Desa Bercak Kecamatan Cermee Kabupaten Bondowoso

erhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.



san disampaikan kepada Yth. :
ekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
etua Bagian/Jurusan Hukum Perdata ;
ang Bersangkutan;
DIH;
rsip.



**PEMERINTAH KABUPATEN BONDOWOSO
KECAMATAN CERMEE
KEPALA DESA BERCAK
BERCAK
BONDOWOSO**

Kode pos : 68286

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 045/BC/430.12.21.03/2015

Dengan ini Kepala Desa Bercak menyatakan bahwa :

N A M A : SEMRONI
NIM : 110710101024
PROGRAM : S-I ILMU HUKUM

Telah melakukan Penelitian di Desa Bercak Kecamatan Cermee, Kabupaten Bondowoso sejak Tanggal 14 April 2015 s/d 1 Mei 2015 untuk menyusun tugas akhir dengan Judul :

“ KEABSAHAN GADAI TANAH PERTANIAN (JUAL BALIN) YANG DILAKUKAN MENURUT HUKUM ADAT DI DESA BERCAK, KECAMATAN CERMEE, KABUPATEN BONDOWOSO. “

Segala sesuatu yang berkenaan dengan judul penelitian telah dituangkan sepenuhnya .

Demikian surat Keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Bercak, 01 Mei 2015





Gambar 1: Wawancara dengan Hj Badrud Duja (ketua LPMD “lembaga pemberdayaan masyarakat desa”) pada tanggal 15 April 2015



Gambar 2: Wawancara dengan bapak Iyon (Sekertaris desa) pada tanggal 16 April 2015



Gambar 3 : Wawancara dengan bapak Ahmad (kepala dusun Ampel) pada tanggal 17 April 2015



Gambar 4: Wawancara dengan bapak Aryuno (kepala dusun Deje Sabe) pada tanggal 20 April 2015



Gambar 5 : Wawancara dengan bapak Sukandi (kepala dusun kerajaan) pada tanggal 21 April 2015



Gambar 6 : Wawancara dengan bapak Lia (makelar gadai di Desa Bercak) pada tanggal 23 April 2015



Gambar 7 : Wawancara dengan bapak Mislawi (makelar gadai di desa Bercak) pada tanggal 24 April 2015



Gambar 8 : Wawancara dengan Hj Arsan (penjual gadai di desa bercak) tanggal 19 April 2015



Gambar 9 : Wawancara dengan pak Uul (penjual gadai di desa Bercak) pada tanggal 25 April 2015

JEMBER