

## **TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN GADAI TANAH PERTANIAN KABUPATEN ASAHAN**

**M. Irfan Islami Rambe<sup>1</sup>, Irda Pratiwi<sup>2</sup>, Nurliana Ritonga<sup>3</sup>, Mazhar  
Fezliani<sup>4</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Asahan

Jl. Ahmad Yani, Kisaran Kota, Kec. Kisaran Barat, 21214

Email: m.irfanislamirambe.sh@gmail.com

---

### **Abstrak**

Masyarakat pedesaan kerap menjadikan lahan sebagai instrumen pendukung ekonomi dan keberlangsungan hidup. Salah satu bentuk pemanfaatannya adalah melalui gadai lahan, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan meningkatkan taraf ekonomi mereka. Di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, praktik gadai tanah dikenal dengan istilah menggadai. Transaksi ini didasarkan pada prinsip saling percaya antara kedua belah pihak, yaitu pemberi gadai dan penerima gadai, adapun tujuan penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Silo Bonto Kecamatan Silau Laut Kabupaten Asahan serta Kajian Yuridis Terhadap pelaksanaan Pengembalian Gadai Tanah pertanian di Desa Silo Bonto Kecamatan Silau Laut Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor. 56 Prpu tahun 1960. Adapun hasil penelitian ini Masyarakat Desa Silo Bonto melakukan gadai tanah dipicu oleh faktor ekonomi seperti kebutuhan modal usaha dan biaya pendidikan. Praktik ini berlandaskan pada adat dan kebiasaan lokal yang mengedepankan nilai-nilai kekeluargaan dan gotong royong, meskipun bertentangan dengan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960. Masyarakat lebih memilih mengikuti aturan adat daripada peraturan formal, mencerminkan pengaruh signifikan norma dan nilai lokal dalam mengatur transaksi gadai tanah di desa tersebut.

**Kata kunci : Ekonomi, Gadai, Tanah Pertanian**

---

### *Abstrack*

*Rural communities often use land as an instrument to support the economy and survival. One form of use is through land pawning, which aims to meet their living needs and improve their economic level. In Silo Bonto Village, Silau Laut District, Asahan Regency, the practice of pawning land is known as pawning. This transaction is based on the principle of mutual trust between the two parties, namely the pledger and the pawn recipient. The purpose of writing this article is to determine the Implementation of Agricultural Land Pawning in Silo Bonto Village, Silau Laut District, Asahan Regency as well as a Juridical Study of the Implementation of Agricultural Land Pawning in Silo Bonto Village, Silau Laut District Based on Article 7 of Law Number. 56 Prpu 1960. The results of this research are that the Silo Bonto Village Community pawns land triggered by economic factors such as the need for business capital and education costs. This practice is based on local customs and habits that prioritize family values and mutual cooperation, even though it is contrary to Law no. 56 Prp 1960. The community prefers to follow customary rules rather than formal regulations, reflecting the significant influence of local norms and values in regulating land pawning transactions in the village.*

**Keywords: Economy, Pawning, Agricultural Land**

## Pendahuluan

Warga Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, yang mayoritas memiliki tingkat ekonomi menengah ke bawah, menghadapi kendala signifikan dalam mengakses pinjaman dana dari lembaga perbankan, terutama untuk pinjaman skala kecil, konsumtif, dan berjangka pendek. Hal ini disebabkan oleh penerapan prinsip kehati-hatian yang ketat oleh lembaga perbankan dalam penyaluran kredit serta prosedur peminjaman yang kompleks dan sulit dipahami oleh masyarakat desa tersebut. “Pemanfaatan lahan di perkotaan didominasi untuk hunian dan aktivitas ekonomi, sedangkan di pedesaan, lahan lebih banyak dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, khususnya budidaya tanaman pangan.”<sup>1</sup> Masyarakat pedesaan kerap menjadikan lahan sebagai instrumen pendukung ekonomi dan keberlangsungan hidup. Salah satu bentuk pemanfaatannya adalah melalui gadai lahan, “Gadai tanah merupakan suatu bentuk transaksi perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa tanah, di mana pemilik tanah menyerahkan hak kepemilikannya kepada kreditur dengan menerima sejumlah uang tunai. Perjanjian ini memberikan hak kepada pemilik tanah untuk menebus kembali tanah tersebut dengan mengembalikan sejumlah uang yang sama kepada kreditur. Selama masa gadai, hak penguasaan dan pemanfaatan tanah beralih kepada kreditur hingga tanah tersebut ditebus oleh pemiliknya.”<sup>2</sup>

“Praktik gadai tanah banyak dilakukan oleh petani yang memanfaatkannya sebagai alternatif solusi untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mendesak. Awalnya, transaksi gadai tanah dilandasi prinsip tolong-menolong dan ikatan kekeluargaan, di mana pemilik tanah yang membutuhkan dana ditolong oleh pihak lain yang bersedia memberikan pinjaman dengan imbalan hak gadai atas tanah tersebut.”<sup>3</sup> Meskipun hukum nasional telah mengatur berbagai transaksi terkait pertanahan, namun dalam masyarakat yang masih memegang teguh sistem adat, hukum adat tetap dominan dalam praktiknya. Hal ini disebabkan oleh keakraban dan kebiasaan masyarakat dalam menerapkan hukum adat yang telah mengakar dalam kehidupan mereka.”<sup>4</sup> Transaksi ini didasarkan pada prinsip saling percaya antara kedua belah pihak, yaitu pemberi gadai dan penerima gadai, yang menuangkan kesepakatan mereka dalam bentuk perjanjian tertulis sederhana yang disahkan dengan materai.”<sup>5</sup>

Perjanjian gadai tanah di Desa Silo Bonto umumnya tidak tertulis dan tidak memiliki jangka waktu yang pasti. Kesepakatan berakhir ketika debitur (penjual

---

<sup>1</sup> Marwati B. Rahadjo & Sukardi Rinakit. *Pemberdayaan Masyarakat petani, dalam Perberdayaan, Konsep, Kebijakan dan Implementasi*, Penyunting Onny S. Prajono dan AMW Pranaka, Jakarta:CSIS, 1996, hlm. 158.

<sup>2</sup> Bactiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni 1993.

<sup>3</sup> Irsan Islami. “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Penerima Gadai Dengan Pemberi Gadai di Kabupaten Sidang Rappang”, *Skripsi, Program Sarjana, Program Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin*, 2104. Makassar, hal.1.

<sup>4</sup> Aermadapa, Hukum Adat Minangkabau dalam Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13, No. 3, September 2016, hlm.599.

<sup>5</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 2003. Hlm 115.

gadai) mampu melunasi utangnya kepada kreditur (pembeli gadai), terlepas dari sudah berapa lama perjanjian tersebut berlangsung.”<sup>6</sup> Walaupun telah ada aturan resmi yang mengatur praktik gadai tanah, masyarakat Desa Silo Bonto masih lebih memilih untuk berpedoman pada hukum adat dalam melakukan transaksi tersebut.

Merujuk pada Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, tepatnya pada Pasal 7 ayat (2), dinyatakan bahwa penentuan nilai tebus tanah gadai wajib menggunakan rumus yang telah ditetapkan, yaitu:  $(7+1/2\text{-waktu berlangsung hak gadai}) \times \text{uang gadai}$ .<sup>7</sup>

Meskipun Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 menyatakan bahwa kreditur harus mengembalikan tanah gadai kepada debitur tanpa tebusan setelah lewat waktu tujuh tahun, kenyataannya di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan menunjukkan hal yang berbeda., mewajibkan debitur untuk tetap menebus tanahnya sesuai dengan nilai pinjaman awal. Ketentuan pelepasan hak gadai tersebut tampaknya belum dipahami dan diterapkan oleh masyarakat setempat.

Terdapat perbedaan antara aturan dan praktik terkait batas waktu gadai tanah. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 memang membatasi waktu gadai tanah dan mewajibkan pengembalian tanpa tebusan setelah tujuh tahun. Namun, di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, perjanjian gadai tanah seringkali melebihi batas waktu yang telah ditentukan, khususnya pada gadai tanah dengan skema bagi hasil antara kreditur dan debitur. Dalam model gadai ini, debitur tetap menguasai tanah secara fisik, sehingga setelah tujuh tahun, tanah tersebut dianggap telah kembali ke tangan debitur tanpa perlu proses pengembalian formal.

### **Hasil Penelitian**

#### **Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Di Desa Silo Bonto Kecamatan Silau Laut Kabupaten Asahan**

Praktik penggadaian tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, masih mengandalkan hukum adat dan cenderung mengabaikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun telah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 mengenai Gadai Tanah Pertanian, masyarakat setempat tetap melanjutkan praktik gadai berdasarkan tradisi dan kebiasaan yang telah ada sejak lama.

Proses penebusan gadai pun masih mengikuti tata cara adat dan diselesaikan secara kekeluargaan tanpa melibatkan instrumen hukum formal. Hal ini menunjukkan bahwa hukum adat masih memiliki pengaruh yang kuat dalam kehidupan masyarakat di Desa Silo Bonto, terutama dalam hal kepemilikan dan pengelolaan tanah.

<sup>6</sup> Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003

<sup>7</sup> Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas tanah Pertanian.

Perjanjian gadai tanah di Desa Silo Bonto umumnya disaksikan oleh pemerintah desa, dalam hal ini kepala desa, dan beberapa saksi dari masyarakat. Kehadiran saksi bertujuan untuk menguatkan perjanjian dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, pemerintah desa memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan perjanjian gadai tanah dan menyelesaikan permasalahan yang mungkin timbul. Untuk melegalkan gadai tanah pertanian, diperlukan beberapa persyaratan, di antaranya adalah kesepakatan dari kedua belah pihak dan pengesahan dari pemerintah desa dalam bentuk surat perjanjian. Surat perjanjian ini berfungsi sebagai bukti sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Pasca tercapainya kesepakatan dan proses gadai, penerima gadai memperoleh hak eksklusif untuk mengelola dan mengambil seluruh hasil produksi yang dihasilkan dari tanah tersebut. Jangka waktu perjanjian gadai tanah pertanian bersifat fleksibel dan ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama, dengan durasi yang bervariasi, mulai dari satu tahun, dua tahun, tiga tahun, hingga jangka waktu yang lebih panjang. Saat ini, gadai tanah dengan jangka waktu tujuh tahun sudah jarang dilakukan.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa surat keterangan gadai umumnya memuat beberapa komponen penting, yaitu:

- a. Kwitansi: Sebagai bukti penerimaan uang gadai.
- b. Materai 10.000: Untuk memberikan keabsahan pada surat keterangan gadai.
- c. Pengesahan Kepala Desa: Berupa tanda tangan kepala desa sebagai bentuk persetujuan dan pengawasan dari pemerintah desa.
- d. Identitas Kedua Belah Pihak: Meliputi nama lengkap, alamat, dan informasi lain yang relevan dari penggadai dan penerima gadai.
- e. Saksi dan Lampiran: Surat keterangan gadai juga mencantumkan nama saksi dan dapat dilampiri dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya, seperti fotokopi kartu identitas atau surat kepemilikan tanah.

Pemilik tanah yang menggadaikan tanah pertaniannya memiliki beberapa kewajiban yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Pemeliharaan: Pemilik tanah wajib merawat dan memelihara tanaman yang ada di atas tanah tersebut dengan baik.
- b. Larangan Menggadaikan Kembali: Pemilik tanah tidak diperkenankan untuk menggadaikan kembali tanah tersebut kepada pihak lain tanpa seizin penerima gadai.
- c. Penebusan Tepat Waktu: Ketika jangka waktu gadai yang disepakati telah berakhir, pemilik tanah wajib menebus kembali tanahnya. Penerima gadai tidak diperbolehkan untuk menahan tanah tersebut.

#### 1. Transaksi Dalam Gadai Tanah Pertanian

Praktik gadai tanah yang telah lama mengakar dalam tradisi hukum adat di berbagai komunitas masyarakat adat di Indonesia, kini menghadapi tantangan dari perspektif hukum nasional. Pemerintah, melalui Pasal 7 Undang-Undang Nomor

56/Prp/1960, menunjukkan upaya untuk menghapuskan praktik tersebut. Alasan di balik upaya penghapusan ini adalah adanya anggapan bahwa praktik gadai tanah berdasarkan hukum adat mengandung unsur eksploitasi atau pemerasan terhadap pihak yang menggadaikan tanahnya.

Pemerintah memandang bahwa praktik ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan merugikan masyarakat, sehingga perlu dihentikan demi melindungi hak-hak masyarakat dan menciptakan sistem hukum yang lebih adil. Upaya penghapusan ini belum sepenuhnya berhasil karena masih terdapat inkonsistensi dalam penerapannya di lembaga peradilan. Akibatnya, terjadi dualisme dalam praktik gadai tanah, yaitu gadai tanah berdasarkan hukum agraria nasional dan gadai tanah berdasarkan hukum adat.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Prp Tahun 1960, terdapat ketentuan yang mengatur mengenai jangka waktu dan mekanisme pengembalian objek gadai. , penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur hukum dengan kemungkinan adanya sanksi pidana. Secara spesifik, Undang-Undang ini menetapkan bahwa:

- a. Jangka Waktu Maksimum Gadai: Apabila suatu perjanjian gadai telah berlangsung selama 7 (tujuh) tahun atau lebih, maka objek gadai tersebut wajib dikembalikan kepada pemiliknya tanpa memerlukan proses penebusan. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya penguasaan objek gadai secara permanen oleh penerima gadai dan melindungi hak pemilik atas asetnya.
- b. Gadai dengan Jangka Waktu Kurang dari 7 Tahun: Untuk perjanjian gadai yang jangka waktunya kurang dari 7 (tujuh) tahun, pengembalian objek gadai kepada pemiliknya dapat dilakukan melalui mekanisme penebusan. Dalam hal ini, pemilik objek gadai diwajibkan untuk melunasi utang atau kewajiban yang menjadi dasar perjanjian gadai tersebut kepada penerima gadai.

Perlu dicatat bahwa Undang-Undang Nomor 5 Prp Tahun 1960 ini secara khusus mengatur tentang gadai tanah pertanian, yang merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk melaksanakan program landreform dan menciptakan keadilan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 mengatur dua hal terkait gadai tanah pertanian, yaitu:

- a. Pengembalian Tanah Gadai Setelah 7 Tahun Setiap individu yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang sah pada saat berlakunya undang-undang ini diwajibkan untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah masa panen berakhir, tanpa adanya kewajiban untuk membayar uang tebusan. Ketentuan ini diterapkan khusus untuk penggadaian yang telah berlangsung selama 7 (tujuh) tahun atau lebih.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Prp Tahun 1960 juga mengatur mekanisme penebusan tanah gadai sebelum jangka waktu 7 tahun.

- 1) Hak Penebusan: Pemilik tanah yang telah menggadaikan tanahnya berhak untuk menebusnya kembali kapan pun setelah masa panen selesai, asalkan jangka waktu gadai belum mencapai 7 tahun.
- 2) Perhitungan Uang Tebusan: Besarnya uang tebusan yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah kepada penerima gadai dihitung berdasarkan rumus berikut:  $[(7 + \frac{1}{2}) - \text{lama waktu gadai}] \times \text{uang gadai} : 7 = \text{uang tebusan}$

**Penjelasan Rumus:**

- a.  $(7 + \frac{1}{2})$ : Angka 7 mewakili jangka waktu maksimum gadai (7 tahun), sedangkan  $\frac{1}{2}$  merepresentasikan tambahan waktu toleransi selama 6 bulan.
- b. **Lama waktu gadai**: Merupakan jangka waktu tanah telah digadaikan, dihitung dalam tahun.
- c. **Uang gadai**: Merupakan jumlah uang yang diterima oleh pemilik tanah pada saat perjanjian gadai disepakati.
- d. **Uang tebusan**: Merupakan jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah kepada penerima gadai untuk menebus kembali tanahnya.

Rumus ini dirancang untuk menghitung uang tebusan secara proporsional, dengan mempertimbangkan jangka waktu gadai dan jumlah uang gadai yang diterima di awal perjanjian. Semakin lama jangka waktu gadai, semakin kecil jumlah uang tebusan yang harus dibayarkan.

Ketentuan ini memberikan fleksibilitas dan perlindungan kepada pemilik tanah, memungkinkan mereka untuk menebus kembali tanahnya sebelum batas waktu maksimum gadai dengan perhitungan yang adil.

Sebagai contoh penerapan Pasal 7 ayat (2) dari Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, berikut ini disajikan perhitungan uang tebusan untuk gadai tanah pertanian. Misalkan, perjanjian gadai telah berlangsung selama 3 (tiga) tahun dengan total uang gadai sebesar Rp14.000.000 (empat belas juta rupiah). Dengan demikian, perhitungan uang tebusan dapat dilakukan sebagai berikut:

$$\frac{[(7,5 - 3) \times \text{Rp14.000.000} : 7 = \text{Rp6.000.000}]$$

Dalam konteks ini, hasil yang diterima oleh pemegang gadai selama periode 3 tahun dianggap setara dengan tiga kali angsuran yang masing-masing berjumlah Rp2.000.000, ditambah bunga yang berlaku. Penting untuk dicatat bahwa ketentuan yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (2) ini tidak hanya berlaku untuk gadai tanah yang harus dikembalikan setelah jangka waktu 7 tahun, melainkan juga mengatur tentang gadai tanah secara umum, termasuk yang dapat ditebus sebelum mencapai jangka waktu 7 tahun.

Kaburnya batasan antara gadai tanah menurut hukum adat dan hukum agraria nasional menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik kepentingan antara kedua sistem hukum tersebut.

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman mengharuskan hakim untuk melakukan

penyelidikan, mempelajari, dan menginternalisasi nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang berkembang dalam masyarakat. Ketentuan ini menekankan bahwa dalam konteks masyarakat yang memiliki sistem hukum yang dinamis atau dalam situasi transisi, hakim berfungsi sebagai penemu dan perumus norma-norma hukum yang tumbuh di dalam masyarakat. Oleh karena itu, seorang hakim dituntut untuk aktif berinteraksi dengan masyarakat agar dapat mengenali, memahami, dan merasakan secara langsung signifikansi hukum serta menyerap nilai-nilai keadilan yang ada dan berkembang di dalamnya.

Berikut disajikan hasil wawancara yang diperoleh penulis dengan Kepala Urusan (Kaur) Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan:

Dalam wawancara yang dilakukan dengan Bapak Rusli, selaku Kepala Desa Silo Bonto di Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, beliau mengungkapkan bahwa praktik gadai tanah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian. Berdasarkan Pasal 7 dari undang-undang tersebut, setiap individu yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang telah berlangsung selama tujuh tahun atau lebih pada saat peraturan ini mulai berlaku diwajibkan untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya dalam waktu satu bulan setelah masa panen berakhir, tanpa berhak menuntut pembayaran atas uang gadai. Namun, kondisi di Desa Silo Bonto menunjukkan bahwa praktik gadai tanah tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Masyarakat cenderung mengabaikan batas waktu tujuh tahun yang diatur oleh undang-undang. Bapak Kepala Desa juga menambahkan bahwa dibutuhkan adanya aturan tertulis yang jelas terkait pelaksanaan gadai tanah untuk menghindari masalah hukum di masa mendatang. Selama ini, sengketa terkait gadai tanah di desa tersebut selalu diselesaikan secara kekeluargaan, dan belum pernah ada kasus yang berlanjut ke jalur hukum.<sup>8</sup>

Sesuai dengan peraturan yang berlaku, tanah yang telah digadaikan dan dikuasai oleh pemegang gadai selama tujuh tahun atau lebih wajib dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa perlu membayar uang tebusan. Proses pengembalian ini harus dilakukan dalam waktu paling lambat satu bulan setelah berakhirnya masa panen terakhir. Ketentuan ini didasarkan pada anggapan bahwa pemegang gadai yang telah mengelola tanah pertanian selama periode tersebut dianggap telah memperoleh keuntungan yang melebihi nilai uang gadai yang diberikan kepada pemilik tanah pada saat transaksi awal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ewin, yang menjabat sebagai Sekretaris Desa Silo Bonto, diketahui bahwa mekanisme pelaksanaan gadai tanah

---

<sup>8</sup> Bapak Rusli (Kepala Desa), Diwawancarai Oleh Mazhar Fezliani, 6 Juni 2024. Dikantor Balai Desa.

di desa tersebut masih mengikuti ketentuan dan prosedur yang berlandaskan pada sistem adat setempat. Praktiknya didasarkan pada perjanjian lisan antara kedua belah pihak yang dilakukan secara sederhana dan mengikuti tradisi yang telah lama berlaku. Perjanjian tersebut telah diatur dalam aturan desa mengenai hak dan wewenang pemerintah desa. Alasan utama masih digunakannya sistem adat adalah karena penggunaan peraturan perundang-undangan dianggap akan memperpanjang proses gadai mengadai tanah.<sup>9</sup>

Ibu Wagiem, Bendahara Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, menjelaskan bahwa hingga saat ini belum ada produk hukum atau aturan daerah yang secara khusus mengatur pelaksanaan gadai tanah. Meskipun demikian, aturan yang umumnya digunakan sebagai acuan dalam praktik gadai tanah di Desa Silo Bonto adalah Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960.

Namun, dalam kenyataannya, penyelesaian permasalahan dan pengaturan gadai tanah lebih banyak diserahkan kepada masyarakat itu sendiri. Masyarakat cenderung menyelesaikan gadai mengadai tanah secara kekeluargaan, tanpa melibatkan aparatur desa. Perjanjian gadai tanah biasanya hanya dilakukan antara kedua belah pihak dengan disaksikan oleh kepala dusun.<sup>10</sup>

Bapak Suwadi, Kepala Dusun 1 Desa Silo Bonto, mengungkapkan bahwa praktik gadai tanah di desa tersebut memiliki beberapa ketidaksesuaian dengan ketentuan gadai tanah pertanian yang diatur dalam undang-undang, terutama terkait dengan penetapan luas tanah pertanian dan batas waktu gadai. Meskipun pemerintah desa telah memberikan solusi dan penjelasan mengenai aturan gadai tanah pertanian, masyarakat tetap memilih untuk mengikuti hukum adat dalam melaksanakan gadai mengadai tanah.<sup>11</sup>

Pada proses pembuatan perjanjian gadai tanah, biasanya dihadirkan kepala desa dan beberapa saksi dari masyarakat. Kehadiran mereka bertujuan untuk menguatkan perjanjian dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, pemerintah desa memiliki peran penting dalam menyelesaikan permasalahan gadai tanah pertanian yang mungkin timbul. Penyelesaian biasanya dilakukan secara kekeluargaan dengan mempertemukan kedua belah pihak yang berselisih.

Bapak Usni, Kepala Dusun 9 Desa Silo Bonto, menjelaskan bahwa mekanisme gadai tanah pertanian di desa tersebut diawali dengan mediasi antara kedua belah pihak yang menghasilkan suatu perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak setelah melalui proses verifikasi sertifikat tanah dan kartu tanda penduduk (KTP).

---

<sup>9</sup> Bapak Ewin (Sekretaris Desa), Diwawancarai oleh Mazhar Fezliani, 27 Juni 2024. Kantor Desa Silo Bonto

<sup>10</sup> Ibu Wagiyem (Bendahara Desa), Diwawancarai Oleh Mazhar Fezliani, 27 juni 2024. Kantor Balai Desa

<sup>11</sup> Bapak Suwadi (Kepala Dusun 1), Diwawancarai Oleh Mazhar Fezliani, 3 Juli 2024.



Keabsahan perjanjian ini juga diperkuat dengan adanya tanda tangan dari beberapa saksi yang berasal dari pihak penggadaai dan penerima gadai.<sup>12</sup>

Menghapus tradisi gadai mengadaikan tanah menurut hukum adat dan menerapkan ketentuan gadai tanah pertanian sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bukanlah perkara mudah. Sebelumnya, hak gadai atas tanah pertanian diatur oleh hukum adat, tetapi sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak gadai tersebut kini diklasifikasikan sebagai hak sementara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf h juncto Pasal 53, Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53 UUPA. Berdasarkan pengamatan tersebut, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, umumnya dilakukan di luar jalur peradilan resmi. Perselisihan yang muncul biasanya diselesaikan melalui pendekatan kekeluargaan dan musyawarah mufakat antara kedua pihak yang bersengketa, dengan bimbingan dari pemerintah desa, termasuk perangkat desa maupun kepala dusun.

Meskipun telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur gadai tanah, namun praktik gadai tanah di Desa Silo Bonto masih menggunakan tata cara lama yang didasarkan pada perjanjian lisan sebagai sumber perikatan. Perjanjian tersebut menghasilkan suatu perikatan yang menciptakan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Dalam hal ini, pihak debitur (pemilik tanah) memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang gadai, sementara pihak kreditur (penerima gadai) berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut. Perjanjian gadai tanah pertanian yang dimaksud merujuk pada kesepakatan yang berasal dari hukum adat dan muncul sebagai akibat dari tindakan hukum yang dikenal sebagai "jual gadai." Jual gadai merupakan proses di mana pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain dengan menerima sejumlah uang sebagai kompensasi. Dalam perjanjian ini, ditegaskan bahwa pemilik tanah memiliki hak untuk mendapatkan kembali tanahnya setelah ia mengembalikan jumlah uang yang telah diterima kepada penerima gadai.

### **Kajian Yuridis Terhadap pelaksanaan Pengembalian Gadai Tanah pertanian di Desa Silo Bonto Kecamatan Silau Laut Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor. 56 Prpu tahun 1960**

Batas Jangka Waktu Perjanjian Gadai Tanah Pertanian Di Desa Silo Bonto Kecamatan Silau Laut Kabupaten Asahan

Dalam praktik gadai tanah di pedesaan, perjanjian gadai atas tanah pertanian umumnya dilakukan untuk jangka waktu 2 (dua) tahun. Apabila dalam kurun waktu tersebut penjual gadai belum mampu menebus atau mengembalikan uang gadai, maka para pihak biasanya akan membuat perjanjian baru untuk memperpanjang jangka waktu gadai selama 2 (dua) tahun berikutnya, dan seterusnya hingga penjual gadai dapat melunasi

<sup>12</sup> Bapak Usni (Kepala Dusun 9), Diwawancarai Oleh Mazhar Fezliani, 3 Juli 2024.

utangnya. Kebijakan ini didasarkan pada asumsi bahwa tanpa adanya perpanjangan perjanjian setiap 2 tahun, maka perjanjian gadai akan berlangsung selama 7 tahun. Hal ini akan mengakibatkan penjual gadai terbebas dari kewajiban untuk menebus tanahnya, dan pembeli gadai harus mengembalikan tanah tersebut kepada penjual gadai tanpa syarat.

Para pembeli gadai seringkali memanfaatkan ketidaktahuan penjual gadai mengenai aturan batas waktu gadai. Akibatnya, penjual gadai yang tidak mampu menebus tanahnya terpaksa menandatangani perjanjian baru setiap 2 (dua) tahun, sehingga hak gadai terus berlanjut. Meskipun perjanjian gadai tanah pertanian harus disetujui dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, namun dalam praktiknya, perjanjian tersebut tidak mencantumkan lembaga atau pihak yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa.

Penyelesaian sengketa biasanya dilakukan secara musyawarah antara kedua belah pihak tanpa melibatkan pemerintah desa. Namun, apabila kedua belah pihak tidak mencapai kesepakatan, maka mereka dapat meminta bantuan kepala dusun untuk menyelesaikan permasalahan tersebut berdasarkan hukum adat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan informasi yang telah dihimpun, proses perjanjian gadai tanah pertanian di masyarakat pedesaan Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, dapat diilustrasikan sebagai berikut:

- a. Masyarakat pedesaan dapat membuat perjanjian gadai tanah secara mandiri. Perjanjian tersebut umumnya diketahui oleh kepala desa dan disaksikan oleh beberapa orang dari masyarakat. Dalam perjanjian gadai tanah, dicantumkan pula identitas lengkap dari penggadai (pihak pertama) dan penerima gadai (pihak kedua).
- b. Dalam akta perjanjian di bawah tangan yang dibuat untuk keperluan gadai tanah, dicantumkan luas tanah yang sesuai dengan data yang tertera pada sertifikat tanah milik pemberi gadai. Hal ini penting untuk menghindari perselisihan di kemudian hari mengenai luas tanah yang menjadi objek gadai..
- c. Dalam perjanjian gadai tanah, pemberi gadai dan penerima gadai harus menyepakati nilai uang gadai. Besarnya uang gadai tersebut ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dan biasanya mempertimbangkan nilai tanah yang menjadi objek gadai..
- d. Dalam perjanjian gadai tanah, pemberi gadai dan penerima gadai harus menetapkan jangka waktu berlakunya gadai. Jangka waktu ini menentukan lamanya penerima gadai berhak menguasai tanah yang menjadi objek gadai. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, pemilik tanah berhak untuk menebus kembali tanahnya.
- e. Perjanjian gadai tanah tersebut ditandatangani di atas materai 10.000 untuk memenuhi syarat keabsahan dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), gadai dikategorikan sebagai perjanjian aksesoris (tambahan) yang melengkapi perjanjian pokok berupa utang-piutang. Objek gadai menurut KUHPerdata terdiri dari benda bergerak yang berwujud atau hak tagih yang terkait dengan surat berharga, misalnya surat piutang kepada pembawa, atas nama, atau atas tunjuk. Berbeda dari konsep dalam KUHPerdata, hukum adat memandang gadai sebagai suatu transaksi jual-beli independen dengan tanah sebagai objeknya. Dalam konteks ini, gadai tidak bergantung pada perjanjian utang-piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdata.”<sup>13</sup>

Definisi gadai atas tanah pertanian telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang kemudian diundangkan. Perpu tersebut menjelaskan bahwa gadai tanah pertanian adalah hubungan hukum antara seseorang dan tanah milik orang lain yang memiliki utang kepadanya; selama utang tersebut belum dibayarkan, tanah akan tetap berada di bawah penguasaan pemberi pinjaman (pemegang gadai).

Dalam praktiknya, pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto didasarkan pada perjanjian formal, yaitu kesepakatan hukum di mana satu atau lebih pihak membuat komitmen terhadap pihak lainnya. Bapak Salim, selaku pihak yang memberikan gadai, menyatakan bahwa sebelum perjanjian gadai dibuat, dilakukan musyawarah antara dirinya dan penerima gadai untuk mencapai kesepakatan terkait rincian perjanjian, termasuk jumlah uang gadai yang ditentukan berdasarkan nilai jual tanah yang digadaikan.

Dalam perjanjian tersebut, ditetapkan jangka waktu bagi Bapak Salim untuk melunasi utang dan mendapatkan kembali tanahnya. Meskipun sebenarnya jangka waktu gadai tidak terbatas, namun pencantuman jangka waktu dalam perjanjian bertujuan untuk mendorong Bapak Salim agar berupaya melunasi utangnya tepat waktu. Apabila utang tidak dapat dilunasi pada waktu yang ditentukan, maka perjanjian gadai akan diperpanjang.

Perjanjian gadai tersebut disaksikan oleh kepala dusun dan beberapa anggota keluarga sebagai saksi. Kehadiran saksi diharapkan dapat memberikan jaminan keamanan dan mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari.

Pernyataan tersebut dikonfirmasi oleh Bapak Hartono, Bapak Gino, dan Bapak Sisu, yang berdasarkan pengalaman mereka sebagai pemberi gadai tanah pertanian, menyatakan bahwa:

“Bapak Hartono, Bapak Gino, dan Bapak Sisu mengungkapkan bahwa dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian yang mereka lakukan, dibuat perjanjian tertulis yang disaksikan oleh kepala dusun. Perjanjian ini mencakup rincian terkait

---

<sup>13</sup> Muhammad Syukron Yamin. *Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Perusahaan Umum Pegadaian Atas Benda Jaminan*, Tesis, Program Sarjana, Program Magister ilmu Hukum Universitas muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm.23

jumlah uang pinjaman, lokasi dan luas tanah yang digadaikan, serta batas waktu pengembalian uang pinjaman.

Meskipun perjanjian menetapkan jangka waktu tertentu, dalam praktiknya sering terjadi perbedaan antara ketentuan yang disepakati dan pelaksanaan di lapangan. Jangka waktu yang tercantum lebih dianggap sebagai target bagi pemberi gadai untuk mengembalikan pinjaman sesegera mungkin.. Apabila pemberi gadai belum mampu melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan, maka jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang dan penerima gadai tetap berhak mengelola tanah tersebut.”

Berbeda dengan pengalaman sebelumnya, Bapak Marno, yang juga pernah menggadaikan tanah pertaniannya, mengungkapkan bahwa dalam perjanjian gadai yang ia lakukan terdapat klausul yang mengatur konsekuensi apabila ia tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan. Dalam klausul tersebut disebutkan bahwa tanah yang menjadi jaminan akan dijual untuk melunasi utang tersebut. Lebih lanjut, Bapak Marno menjelaskan bahwa:

“Bapak Marno menjelaskan bahwa perjanjian gadai tanah pertanian yang ia lakukan disaksikan oleh kepala dusun dan keluarga, karena dalam tradisi setempat, gadai tanah harus mendapatkan persetujuan dari keluarga. Dalam perjanjian tersebut, terdapat klausul yang mengatur bahwa apabila dalam jangka waktu yang ditentukan Bapak Marno tidak dapat melunasi utangnya, maka tanah yang menjadi jaminan akan dijual untuk melunasi utang tersebut. Sisa hasil penjualan setelah dikurangi utang akan dikembalikan kepada Bapak Marno. Dengan demikian, terdapat dua kemungkinan yang dapat terjadi jika Bapak Marno tidak dapat melunasi utangnya, yaitu kehilangan tanah tersebut atau tanah tersebut dibeli oleh penerima gadai dengan harga yang telah dikurangi jumlah utang. Perjanjian semacam ini biasa dilakukan oleh masyarakat setempat dengan istilah "perjanjian jual kembali". Istilah ini merujuk pada praktik gadai di mana pemilik tanah memiliki hak untuk membeli kembali tanahnya yang telah dijual kepada penerima gadai untuk melunasi utangnya.”

Di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, dikenal istilah "jual kembali" dalam praktik gadai tanah pertanian. Istilah ini merujuk pada perjanjian gadai yang menyertakan ketentuan mengenai jangka waktu pembayaran dan konsekuensi apabila utang tidak dilunasi tepat waktu. Dalam perjanjian tersebut ditegaskan bahwa jika pemberi gadai tidak menebus tanahnya sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, maka tanah tersebut akan dijual untuk melunasi utangnya. Apabila hasil penjualan tanah melebihi jumlah utang, maka kelebihanannya akan dikembalikan kepada pemilik tanah. Selain itu, dalam praktik gadai tanah di desa tersebut, diperlukan juga persetujuan dari pihak keluarga pemberi gadai. Hal ini diperkuat oleh pernyataan Bapak Marijo, selaku penerima gadai, sebagai berikut:

“Bapak Marijo menekankan pentingnya peran kepala dusun sebagai saksi dalam perjanjian gadai tanah. Meskipun perjanjian tersebut dibuat di bawah tangan, namun kehadiran kepala dusun akan memperkuat keabsahan perjanjian dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Hal senada juga disampaikan oleh Bapak Katman, selaku penerima gadai. Menurutnya, kepala dusun memiliki posisi sebagai tokoh masyarakat yang dihormati dan dipercaya untuk menyelesaikan permasalahan yang mungkin timbul. Selain itu, Bapak Katman juga menyoroti pentingnya persetujuan istri dalam gadai mengadai tanah. Ia mencontohkan kasus di mana seorang istri tidak mengetahui bahwa tanahnya telah digadaikan oleh suaminya, yang akhirnya menimbulkan permasalahan.”

Perjanjian gadai mencantumkan jumlah uang yang dipinjamkan kepada pemberi gadai. Besaran uang gadai ini umumnya ditentukan oleh pemberi gadai melalui proses musyawarah dengan penerima gadai. Dalam musyawarah tersebut, sering terjadi negosiasi antara kedua pihak untuk mencapai kesepakatan mengenai jumlah uang yang akan dipinjamkan. Bapak Salim, sebagai pemberi gadai, menjelaskan bahwa secara umum jumlah uang gadai tidak melebihi setengah dari nilai jual tanah yang dijadikan jaminan, yang dikonfirmasi pula oleh Bapak Katman selaku penerima gadai.

Praktik gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, umumnya tidak mencantumkan batas waktu pengembalian pinjaman. Selama pemberi gadai belum melunasi utangnya, penerima gadai memiliki hak penuh untuk mengelola tanah yang dijadikan jaminan. Oleh karena itu, apabila perjanjian gadai tidak mencantumkan batas waktu penebusan, penerima gadai dapat terus menguasai dan mengelola tanah tersebut, bahkan jika periode gadai telah melampaui tujuh (7) tahun. Masyarakat Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, mengenali dua jenis perjanjian gadai tanah pertanian yang menetapkan batas waktu, yaitu: perjanjian gadai dengan jangka waktu yang dapat diperpanjang. Dalam perjanjian ini, telah ditentukan batas waktu yang harus dipenuhi oleh pemberi gadai untuk melunasi utangnya. Namun, apabila pemberi gadai tidak dapat melakukan pembayaran dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, ia memiliki hak untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu gadai kepada penerima gadai.. Selama masa perpanjangan, penerima gadai tetap berhak untuk mengelola tanah tersebut. Dengan demikian, batasan waktu yang ditetapkan dalam perjanjian ini bersifat fleksibel dan dapat diperpanjang sesuai kebutuhan. Perjanjian gadai tanah pertanian dengan ketentuan jual kembali. Perjanjian ini telah dijelaskan sebelumnya.

a. Perjanjian Gadai Tanah Pertanian Dengan Ketentual Jual Kembali

Perjanjian gadai tanah pertanian yang mencantumkan ketentuan jual kembali mengharuskan pemberi gadai untuk melunasi utangnya tepat waktu atau sebelum batas waktu yang ditentukan. Akibat dari ketidakmampuan memenuhi kewajiban tersebut adalah tanah yang

dijadikan jaminan akan dijual guna menyelesaikan utang. Jika hasil penjualan tanah melebihi jumlah utang yang terutang, maka sisa dari hasil penjualan tersebut akan menjadi hak pemilik tanah..

Praktik perjanjian gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, menunjukkan adanya indikasi pemerasan. Hal ini dapat dilihat dari besarnya keuntungan yang diperoleh penerima gadai dari hasil tanah yang digadaikan, yang umumnya jauh melebihi bunga yang seharusnya diterima dari uang gadai. Oleh karena itu, Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan perlunya pengaturan yang jelas dan upaya untuk menghapus praktik gadai tanah pertanian dalam waktu yang singkat. guna mencegah terjadinya pemerasan terhadap pemilik tanah.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, ditemukan sejumlah indikasi yang menunjukkan adanya praktik pemerasan dalam proses gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, yang terdiri dari:

- a. Dalam beberapa kasus gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, tidak ditetapkan batas waktu pengembalian uang gadai. Akibatnya, penerima gadai dapat terus menguasai dan memanfaatkan tanah jaminan tersebut selama pemberi gadai belum melunasi utangnya, meskipun jangka waktu gadai telah melebihi 7 (tujuh) tahun. Kondisi ini menguntungkan penerima gadai karena ia akan memperoleh keuntungan yang jauh lebih besar dari hasil tanah dibandingkan dengan uang yang diterima oleh pemberi gadai..
- b. Dalam perjanjian jual kembali, terdapat kewajiban untuk menjual tanah jaminan apabila pemberi gadai tidak mampu melunasi utangnya tepat waktu atau sebelum jatuh tempo. Konsekuensi dari kewajiban ini adalah pemilik tanah akan kehilangan hak kepemilikannya atas tanah tersebut. Selain keuntungan berlebih yang diperoleh penerima gadai dari hasil tanah, unsur pemerasan dalam perjanjian jual kembali juga tercermin dari kewajiban pemilik tanah untuk menjual tanahnya guna melunasi utang
- c. Praktik penebusan uang gadai di Desa Silo Bonto tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian. Undang-undang tersebut mengatur perhitungan uang tebusan menggunakan rumus berikut: 
$$\left[ \left( 7 + \frac{1}{2} \right) - \text{lama waktu gadai} \right] \times \text{uang gadai} : 7 = \text{uang tebusan}$$
. Namun, dalam praktiknya, jumlah uang tebusan yang harus dibayarkan oleh pemberi gadai sering kali tidak dihitung berdasarkan rumus tersebut. Sebaliknya, jumlah uang tebusan tersebut biasanya disamakan dengan jumlah uang gadai yang diterima pada awal perjanjian..

Kondisi geografis Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kondisi geografis yang didominasi oleh dataran rendah mengakibatkan tersedianya lahan

pertanian yang luas dan subur. Keadaan ini mendorong sebagian besar penduduk desa untuk memilih profesi sebagai petani. Namun, dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, para petani sering kali dihadapkan pada situasi ekonomi yang mendesak. Salah satu solusi yang dipilih adalah melakukan transaksi gadai tanah pertanian. Beragam faktor melatarbelakangi keputusan masyarakat Silo Bonto untuk menggadaikan lahan pertanian mereka. Bapak Salim, misalnya, menggadaikan tanahnya untuk memperoleh modal usaha pengiriman barang. Alasannya, proses gadai tanah dinilai lebih efektif, mudah, dan cepat dalam mendapatkan dana yang dibutuhkan.

Bapak Kusno juga menyampaikan alasan serupa, yaitu menggadaikan tanah untuk modal pengembangan bisnis. Beliau memilih fokus di bidang bisnis dan menganggap gadai tanah sebagai cara cepat dan mudah memperoleh modal, dibandingkan mengajukan pinjaman ke bank. Bapak Suriadi dan Bapak Endik juga mengungkapkan alasan yang sama, yaitu untuk modal usaha. Sementara itu, Bapak Sutar terpaksa menggadaikan tanahnya untuk membeli rumah. Pengalaman traumatis dengan penyitaan rumah akibat pinjaman bank mendorongnya memilih gadai tanah yang dianggap lebih ringan dan fleksibel, dengan kemungkinan perpanjangan waktu jika belum mampu melunasi saat jatuh tempo. Bapak Surip Hazlan memiliki alasan mendesak, yaitu membiayai pendidikan anak-anaknya yang memasuki jenjang SMA dan perguruan tinggi. Gadai tanah dipilih karena prosesnya cepat dan tidak berbelit dibandingkan mengajukan pinjaman ke bank”.

Di sisi lain, Bapak Katman, sebagai penerima gadai, mengungkapkan motivasinya memberikan pinjaman adalah untuk membantu meringankan beban ekonomi penggadai. Hal ini senada dengan pernyataan Bapak Noor yang menerima gadai dengan tujuan menolong mereka yang sedang membutuhkan dana.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh melalui wawancara dengan responden, terdapat sejumlah faktor yang mendorong masyarakat Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, untuk melakukan praktik gadai tanah pertanian, yaitu:

- a. Faktor kebutuhan mendesak menjadi pendorong utama masyarakat Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, memilih gadai tanah. Mereka menganggap proses gadai tanah lebih cepat dan efisien dibandingkan lembaga keuangan formal seperti pegadaian, dalam memenuhi kebutuhan mendesak. Pernyataan ini dikonfirmasi oleh seluruh responden penelitian.
- b. Nilai sosial tolong-menolong dalam masyarakat Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, menjadi faktor pendorong lainnya dalam praktik gadai tanah. Para penerima gadai, seperti Bapak Katman dan Bapak Noor, termotivasi untuk membantu sesama yang sedang kesulitan ekonomi dengan memberikan pinjaman. Prinsip kebersamaan

dan kepedulian sosial mendasari transaksi gadai tanah di desa ini, selain faktor kebutuhan mendesak dari pihak penggadaian.

- c. Praktik gadai tanah pertanian telah mengakar dan menjadi bagian dari kebiasaan masyarakat di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan. Ketika dihadapkan dengan kebutuhan mendesak, masyarakat cenderung memilih gadai tanah karena dianggap lebih cepat, efisien, dan mudah dibandingkan proses peminjaman di bank. Faktor lain yang mempengaruhi kebiasaan ini adalah ketersediaan lahan pertanian yang luas dan mayoritas penduduk berprofesi sebagai petani, sehingga tanah menjadi aset yang mudah digunakan sebagai jaminan

“Efektivitas kaidah hukum dalam masyarakat tercermin dari tingkat kepatuhan masyarakat terhadap norma yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, efektivitas juga dipengaruhi oleh kemampuan aturan hukum tersebut dalam mengatur perilaku masyarakat, serta penegakan dan penerapannya oleh aparat penegak hukum. Namun, perlu dicatat bahwa penerapan suatu aturan hukum tidak akan berjalan secara optimal tanpa adanya dukungan dari komponen-komponen sistem hukum, yang meliputi substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Ketiga komponen ini harus saling berinteraksi dan bersinergi untuk membangun sistem hukum yang efektif dan berfungsi dengan baik.”<sup>14</sup>

Studi yang dilakukan melalui wawancara dengan responden di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, mengindikasikan bahwa praktik gadai tanah pertanian di desa tersebut tidak sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian, khususnya pada Pasal 7 yang mengatur mengenai waktu pengembalian dan penebusan gadai. Dalam hal ini, masyarakat Desa Silo Bonto tidak menetapkan batas waktu pengembalian dalam transaksi gadai tanah pertanian.. Selama pemberi gadai belum melunasi utangnya, tanah akan tetap berada di bawah penguasaan penerima gadai, meskipun telah berlangsung lebih dari tujuh tahun. Hal ini menunjukkan adanya disparitas antara aturan formal dan praktik yang terjadi di masyarakat.

Dalam rangka menghindari penerapan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian, yang mengatur kewajiban untuk mengembalikan tanah kepada pemiliknya tanpa tebusan setelah periode gadai selama tujuh tahun, masyarakat Desa Silo Bonto di Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, melaksanakan perpanjangan atau pembaruan perjanjian gadai. Praktik ini melibatkan kesepakatan antara pihak pemberi gadai dan penerima gadai untuk memperpanjang durasi gadai, sehingga secara resmi masa gadai tidak tercatat melebihi tujuh tahun, meskipun dalam

---

<sup>14</sup> Mahyuniati fitria. “Implementasi Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian Di Kabupaten Lombok Barat”. *Jurnal IUS*, Vol. 1, 2013, hlm.9



kenyataannya sudah melewati batas waktu tersebut. Strategi ini diadopsi untuk menghindarkan tanah dari kewajiban pengembalian sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang.

#### 1. Kajian Yuridis Pelaksanaan Pengembalian Gadai Tanah Pertanian Di Desa Silo Bonto

Analisis yuridis mengenai praktik pengembalian gadai tanah pertanian yang berlangsung di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, mengindikasikan adanya ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960. Selain itu, norma yang berlaku di masyarakat terkait pengembalian uang gadai juga bertentangan dengan ketentuan undang-undang tersebut. Dalam pelaksanaannya, jumlah uang tebusan yang dibayarkan oleh pihak pemberi gadai setara dengan jumlah uang yang diterima sebelumnya. Pernyataan ini disampaikan oleh Bapak Salim, seorang pemberi gadai, yang menjelaskan bahwa meskipun terdapat ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, praktik gadai tanah di Desa Silo Bonto tetap mengacu pada kebiasaan dan adat istiadat lokal. Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 secara jelas mengatur bahwa tanah harus dikembalikan kepada pemiliknya tanpa memerlukan pembayaran tebusan setelah masa gadai mencapai tujuh tahun. Namun, kenyataannya, masyarakat tidak mengikuti ketentuan tersebut. Mekanisme pengembalian dan pembayaran gadai tanah diatur berdasarkan kesepakatan dan tradisi yang berlaku di masyarakat. Responden menyatakan bahwa mereka mengikuti aturan yang lazim dilakukan dalam perjanjian gadai di lingkungan mereka. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan hukum formal dan norma yang hidup dalam masyarakat.

Bapak Marno, seorang pemberi gadai, menegaskan bahwa meskipun terdapat aturan formal mengenai gadai tanah pertanian, kesepakatan antara pemberi dan penerima gadai tetap menjadi acuan utama dalam praktik di masyarakat. Dengan kata lain, perjanjian gadai yang telah disetujui oleh kedua belah pihak memiliki kekuatan mengikat yang wajib dipatuhi. Hal ini menunjukkan bahwa dalam konteks gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, kesepakatan bersama lebih diutamakan dibandingkan dengan aturan formal yang ada. Pandangan ini juga diperkuat oleh keterangan Bapak Noor, yang berperan sebagai penerima gadai.

Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian tidak dapat diterapkan secara efektif dalam praktik gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto. Ketidaksesuaian ini terlihat dari perbedaan antara ketentuan mengenai pengembalian tanah dan penebusan uang gadai yang tercantum dalam Pasal 7 undang-undang tersebut dengan realitas yang terjadi di lapangan. Beberapa faktor menyebabkan undang-undang tersebut tidak berlaku efektif, di antaranya kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, anggapan masyarakat bahwa undang-undang tersebut bertentangan dengan kebiasaan dan perjanjian gadai tanah pertanian yang telah lama berlaku,

serta keyakinan masyarakat bahwa praktik gadai tanah yang mereka lakukan saling menguntungkan dan tidak merugikan pihak manapun.

Rendahnya tingkat pemahaman masyarakat terhadap Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian juga terlihat dari hasil penelitian yang menunjukkan bahwa hanya Bapak Katman dan Bapak Marno yang mengetahui keberadaan peraturan tersebut. Selain itu, praktik gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, juga bertentangan dengan asas landreform yang tercantum dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yaitu.:

a. Asas penghapusan tuan-tuan tanah.

Asas landreform yang tertuang dalam Pasal 7 UUPA bertujuan untuk mencegah penguasaan tanah yang melampaui batas dan merugikan kepentingan umum. Dalam konteks ini, penghapusan praktik gadai tanah pertanian menjadi salah satu upaya penting untuk mewujudkan asas tersebut. Pasalnya, dalam banyak kasus gadai tanah pertanian, penerima gadai adalah individu dengan status ekonomi menengah ke atas yang umumnya telah memiliki lahan pertanian. Hal ini berpotensi menimbulkan konsentrasi kepemilikan lahan dan kesenjangan sosial di masyarakat.

Praktik gadai tanah pertanian bertentangan dengan asas UUPA yang mewajibkan penggarapan atau pengusahaan tanah pertanian secara aktif oleh pemiliknya, serta mencegah cara-cara pemerasan. Gadai tanah pertanian menyebabkan pemilik tanah kehilangan hak untuk menggarap atau mengusahakan tanahnya sendiri. Selain itu, dalam beberapa kasus, terdapat indikasi pemerasan dalam proses pelaksanaan gadai, misalnya dengan pemberian bunga yang sangat tinggi atau syarat-syarat yang memberatkan pihak pemberi gadai..

b. Asas larangan pemerasan oleh orang lain.

Praktik gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, menunjukkan adanya beberapa indikasi pemerasan. Pertama, jangka waktu gadai yang tidak terbatas membuat posisi pemberi gadai rentan dan tidak memiliki kepastian hukum. Kedua, adanya keharusan untuk menjual tanah yang digadaikan kepada penerima gadai jika pemberi gadai tidak mampu melunasi utang menunjukkan ketidakadilan dalam perjanjian gadai. Ketiga, mekanisme penebusan uang gadai yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengindikasikan adanya potensi manipulasi dan eksploitasi oleh penerima gadai.

### **Kesimpulan**

Kurangnya pengetahuan masyarakat Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, mengenai Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 menyebabkan praktik gadai tanah pertanian di desa tersebut menyimpang dari ketentuan yang diamanatkan. Masyarakat cenderung

berpedoman pada kesepakatan bersama antara pemberi dan penerima gadai, dan tidak merasa adanya unsur pemerasan dalam perjanjian gadai tanah pertanian. Hal ini didukung oleh fakta bahwa kedua belah pihak merasa diuntungkan dengan adanya transaksi gadai tersebut. Pemberi gadai mendapatkan bantuan dana untuk memenuhi kebutuhannya, sementara penerima gadai memperoleh keuntungan dari penggunaan tanah jaminan. Praktik gadai tanah pertanian di Desa Silo Bonto, Kecamatan Silau Laut, Kabupaten Asahan, masih terikat pada norma-norma dan kesepakatan yang berlaku di masyarakat, meskipun telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Prinsip hukum mengakui bahwa aturan adat setempat tetap berlaku jika peraturan hukum nasional belum mengatur secara menyeluruh. Namun, mengingat bahwa gadai tanah pertanian telah diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, maka seharusnya ketentuan adat tersebut tidak dapat diterapkan. Situasi ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara aturan hukum formal dan realitas sosial yang ada di masyarakat.

#### **Daftar Pustaka**

- Marwati B.Rahadjo & Sukardi Rinakit. *Pemberdayaan Masyarakat petani, dalam Perberdayaan, Konsep, Kebijakan dan Implementasi*, Penyunting Onny S.Prajono dan AMW Pranaka, Jakarta;CSIS, 1996
- Bactiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni 1993.
- Irsan Islami. “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Penerima Gadai Dengan Pemberi Gadai di Kabupaten Sideng Rappang”, *Skripsi, Program Sarjana, Program Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin*, 2104. Makasar
- Aermadapa, Hukum Adat Minangkabau dalam Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13, No. 3, September 2016
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 2003
- Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003
- Pasal 7 ayat (2) *Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas tanah Pertanian*.
- Muhammad Syukron Yamin. *Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Perusahaan Umum Pegadaian Atas Benda Jaminan*, Tesis, Program Sarjana, Program Magister ilmu Hukum Universitas muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm.23
- Mahyuniati fitria. “Implementasi Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian Di Kabupaten Lombok Barat”. *Jurnal IUS*, Vol. 1, 2013