

Unsur Pemerasan Gadai Tanah di Kabupaten Pohnuato di Tinjau dari Aspek Yuridis Sosiologis

Nasrullah¹, Muh. Rizal Lampatta²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Pohnuato

Email: nasrullahderna114@gmail.com, rlampatta@gmail.com

Abstract: The results of the research show that: (1) Juridically, land pawning must be carried out with the following conditions: (a) The land pledge agreement must be made in the form of a deed drawn up by the village government; (b) The method of returning or redeeming the pledge of land must be carried out in accordance with the provisions in the formulation of Article 7 Law No. 56 Prp Year 1960; (c) Do not allow for a land pledge agreement whose substance contains conditions that have the potential to harm the land owner; (d) Redemption of mortgage money in the form of gold, the difference must be borne jointly by both parties. (2) The practice of pawning land in Pohnuato Regency is contradictory from a juridical aspect, however, it is accepted sociologically and is considered as a customary law that has been in effect in the midst of society if in an urgent situation a capital loan is needed. Even though it tends to harm the land owner (pledge giver), land pawning is still carried out by the community and is considered a form of embodiment of the principle of mutual help, so that in the minds of the community there is no word "extortion" in the land pawn agreement. The underlying reason is that there is no coercion and the pawnbroker comes to offer the land mortgage. In addition, some people still feel embarrassed, reluctant, and afraid to apply for loans to banks, and the form of dispute resolution between the pawn giver and the pawn recipient of residents' land in Pohnuato Regency is by way of deliberation either involving the village head or just deliberation between the pawn giver and the pawn recipient

Keywords: blackmail elements; Land Pawn; Sociological-Juridical

Pendahuluan

Pengaturan hak gadai atas tanah itu terdapat dalam hukum adat. Kecuali tentang pengembalian dan penebusan tanahnya diatur oleh Pasal 7 ayat 1 dan 2 UU No. 56 Prp 1960. Dalam pasal tersebut diatur juga mengenai batas waktu gadai tanah tersebut selama 7 tahun. Apabila telah melewati masa 7 tahun maka tanah yang digadaikan tersebut harus dikembalikan kepada yang menggadaikan tanpa adanya penebusan karena si penerima gadai dianggap telah menikmati hasil manfaat dari tanah tersebut. Sedangkan apabila penebusan dilakukan kurang dari 7 tahun, maka jumlah nominal penebusan uang gadai atas tanah pertanian itu semakin kecil menurut lamanya masa gadai, rumus: $(7 + \frac{1}{2}) - (\text{waktu gadai}) / 7 \times \text{uang gadai}$.

Atas dasar ketentuan ini, kalau gadai tanah (Hak Gadai) belum berlangsung tujuh tahun, maka apabila pemilik tanah (pemberi gadai) ingin menebus tanahnya menggunakan rumus tersebut di atas. Dengan asumsi bahwa besar uang tebusan dan hasil panen selama kurang dari tujuh tahun yang diterima pemegang gadai sudah melebihi uang gadainya.

Ketentuan ini, tidak sepenuhnya diterima oleh kalangan masyarakat adat seperti kalangan Masyarakat Hukum Adat Minangkabau. Kalangan Masyarakat Hukum Adat Minangkabau menganggap bahwa ketentuan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1956 yang memerintahkan untuk pengembalian gadai tanah pertanian kepada pemilik tanah tanpa tebusan setelah lewat jangka waktu 7 tahun tentu menimbulkan banyaknya persoalan hukum. Termasuk diantaranya adalah pengingkaran terhadap hak konstitusional masyarakat Hukum Adat yang masih mempraktekan gadai tanah pertanian ini sebagai salah satu lembaga jaminan (Urip Santoso. 2003).

Selain dari aspek hukum adat, dari sisi Prinsip Syariah praktek gadai tanah juga dianggap merugikan pemberi gadai. Gadai tanah di kalangan masyarakat Nagori Bandar Rakyat, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun misalnya cenderung merugikan salah satu pihak.



Sebab, akad yang dilakukan hanya untuk mencari keuntungan semata. Dengan memberikan sejumlah uang, murtahin (penerima gadai) mendapat dua keuntungan. Pertama, keuntungan dari hasil pemanfaatan jaminan lahan tanah pertanian. Kedua, utang dari rahin (pemberi gadai). Hal ini terjadi karena masyarakat tidak memahami hukum Islam dengan baik, sehingga praktek gadai bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn (gadai) (Aermadepa, 2016).

Kedua contoh di atas, menjelaskan praktek gadai tanah dari sisi hukum adat dan prinsip syariat Islam. Dan untuk penelitian ini sendiri melihat dari aspek hukum kebiasaan untuk kalangan masyarakat Gorontalo khususnya Kabupaten Pohuwato dalam melakukan praktek gadai tanah. Dengan metode pengembalian modal pinjaman gadai tanah berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian. Tentu hal ini perlu penjelasan dari sisi lain, perbandingan dari sisi hukum kebiasaan yang hidup kalangan masyarakat, atau pendekatan dari aspek kesejahteraan sosial dan ekonomi untuk kedua belah pihak.

Kebiasaan *pohulo'o* tanah pertanian adalah salah satu kebiasaan yang telah lama berkembang di Gorontalo khususnya di Kabupaten Pohuwato dan masih dilakukan oleh masyarakat khususnya petani. Pada umumnya mereka melakukan *pohulo'o* (menggadaikan) lahan pertanian disebabkan beberapa faktor yakni untuk keperluan penyelenggaraan hajatan (pesta), dana kesehatan, biaya sekolah untuk anak-anak dan ketika terkena musibah kematian anggota keluarga. Objek *pohulo'o* adalah barang yang mempunyai nilai jual dan jika dimanfaatkan membawa keuntungan (Leo Kusuma dkk, 2020).

Gadai tanah tentunya dilakukan proses tawar-menawar terlebih dahulu, dimana dalam hal penilaian tinggi rendahnya harga gadai tanah ditentukan oleh kondisi kesuburan tanah, jarak lokasi tanah, medan tanah, kondisi medan jalan tani, dan tanaman yang ada di atasnya seperti tanaman kelapa jika ada. Jika sudah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak, maka pihak penerima gadai tanah sudah berhak untuk menggarap tanah atau memanen buah kelapa yang di atas tanah gadai.

Gadai tanah sudah menjadi suatu kebiasaan dikalangan masyarakat Kabupaten Pohuwato untuk mendapatkan modal untuk suatu keperluan baik yang mendesak maupun yang tidak mendesak. Sehingga tidak salah jika gadai tanah merupakan suatu bentuk perwujudan prinsip tolong-menolong dikalangan masyarakat. Akan tetapi gadai tanah yang dianggap sebagai suatu hukum kebiasaan dan tolong-menolong, tidak dibarengi dengan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terkait dengan adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah gadai tanah, sehingga berpotensi adanya praktek gadai tanah yang menyimpang dan tidak sesuai dengan dasar hukum yang ada.

Pada praktiknya pemanfaatan tanah tidak selamanya bisa meningkatkan kesejahteraan kepada pemiliknya, hal ini tidak lain karena terjadinya pe-

ralihan hak garap (gadai tanah) kepada pemegang hak gadai atas tanah. Dibalik penerapan prinsip tolong-menolong dalam gadai tanah, masyarakat yang menggadaikan tanahnya masih sulit untuk mendapatkan kesejahteraan dari aspek ekonomi sehingga berada pada posisi tawar yang lemah. Dalam kondisi seperti ini pemberi gadai sulit untuk mengembalikan pinjaman modal meskipun sudah tiba masa waktu untuk membayar pinjaman modal. Sehingga konsekuensinya perjanjian gadai tetap berlanjut berdasarkan kesepakatan.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: (1) Bagaimanakah unsur pemerasan gadai tanah ditinjau dari aspek yuridis ?. (2) Bagaimanakah unsur pemerasan gadai tanah di Kabupaten Pohuwato ditinjau dari aspek Sosiologis dan upaya penyelesaian sengketa gadai tanah di Kabupaten Pohuwato ?.

Metodologi penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Sehingga harus melihat kesengajaan antara *das sollen* yang merupakan cita-cita dengan rel dasar hukum hak gadai tanah yang sudah dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan dan *das sein* yang merupakan kenyataan dalam praktek gadai tanah di Kabupaten Pohuwato.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Unsur Pemerasan Gadai Tanah di Kabupaten Pohuwato Ditinjau Dari Aspek Yuridis

Tanah merupakan karunia Tuhan YME kepada Bangsa Indonesia sehingga pengelolaannya harus berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Prinsip dasar itu sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 1 UUPA. Lebih lanjut UUPA menegaskan bahwa penggunaan tanah harus dilakukan oleh yang berhak atas tanah selain untuk memenuhi kepentingannya sendiri juga tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat.

Menurut peneliti, penguasaan hak atas tanah dari sisi publik seperti yang telah dijelaskan di atas, tentu tidak boleh menyalahi dari fungsi sosial dan fungsi ekonomi dari tanah itu sendiri. Sehingga dengan memperhatikan kedua aspek tersebut, besar kemungkinan untuk tidak menimbulkan konflik atau sengketa di bidang pertanahan.

Sifat dari fungsi sosial tanah itu sendiri menunjukkan bahwa, segala jenis hak atas tanah, jika diperhadapkan dengan kepentingan umum, maka hak atas tanah tersebut harus dikesampingkan demi untuk kepentingan umum. Dilain sisi aspek kepentingan umum juga tidak bisa diterapkan tanpa memperhatikan sisi ekonomi dan sisi sosial untuk pemegang hak atas tanah tersebut. Sehingga ketika mendahulukan kepentingan umum, kepentingan sosial dan kepentingan ekonomi pemegang hak atas tidak terabaikan.

Mengenai sifat dari fungsi sosial tanah, jika dikaitkan dengan hak atas tanah seperti hak milik atas tanah, maka tentu fungsi sosial tanah yang berdimensi kepentingan pemegang hak milik atas tanah juga tidak boleh terabaikan. Sehingga dimensi kepentingan umum dan dimensi kepentingan pemegang hak milik atas tanah, kedua-duanya tidak terabaikan.

Selain penerapan fungsi sosial tanah dari aspek kepentingan umum seperti yang penulis jelaskan di atas secara singkat baik dimensi kepentingan umum dan dimensi kepentingan pemegang hak atas tanah, fungsi sosial tanah juga biasa diterapkan oleh masyarakat dalam konteks hak atas tanah yang bersifat sementara seperti gadai tanah.

Dari penafsiran Pasal 16 UUPA dijelaskan bahwa gadai tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara dalam waktu yang singkat. Hak gadai atas tanah sudah pernah diusulkan untuk dihapus, disebabkan karena mengandung unsur-unsur pemerasan dan dianggap bertentangan dengan jiwa UUPA. Hal ini diatur dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa: Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak menyewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan di dalam waktu yang singkat.

Pada Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1960, jelas disebutkan bahwa hak yang sifatnya sementara salah satunya hak gadai tanah akan dihapuskan. Namun pada kenyataannya sampai saat ini, hak gadai atas tanah sampai saat ini belum juga dihapus. Hal ini disebabkan karena gadai tanah sudah menjadi hukum adat yang diyakini oleh masyarakat banyak, meskipun

ketentuan dalam hukum adat cenderung mengandung unsur pemerasan, sehingga jika pemilik tanah belum mampu mengembalikan uang gadai tanah tersebut, maka pemilik tanah juga tidak bisa kembali menguasai tanah yang digadaikannya.

Selain hukum adat yang bersifat tidak tertulis, negara kita juga sudah mengatur tentang gadai tanah secara sistematis. Adapun dasar hukum hak gadai (gadai tanah) atas tanah tersebut yaitu:

- a. Pasal 28G ayat (1) UUD 1945
- b. Pasal 29 ayat (1), Pasal 36 ayat (1), (2), dan ayat (3) Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- c. Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. UU No. 7 Tahun 1970 tentang penghapusan Landreform. Dalam undang-undang ini dijelaskan perkara gadai tanah semuanya diperiksa dan diputus oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum
- e. Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang Dimiliki oleh Satu Keluarga
- f. Pasal 3a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pertanian
- g. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 20 Tahun 1963 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai
- h. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK/10/Ka1960 tentang penegasan berlakunya Pasal 7 UU No.56 Prp Tahun 1960 Bagi Gadai Tanaman Keras.
- i. Keputusan Mahkamah Agung RI Tanggal 11 Mei 1955 No.26/K/Sip/1955 yang mengenai perubahan nilai rupiah waktu mulai terjadi gadai mengadai tanah pertanian dan waktu tebus.

Dari berbagai ketentuan dasar hukum di atas, menunjukkan bahwa gadai tanah pada dasarnya juga menjadi kebutuhan masyarakat, meskipun sebenarnya menurut pandangan Effendi Perangin menyatakan bahwa gadai tanah mengandung unsur eksploitasi, karena hasil yang diterima penerima gadai dari tanah yang bersangkutan pada umumnya jauh lebih besar daripada apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima oleh pemilik tanah. Namun sampai sekarang belum ada dasar hukum mengenai gadai tanah yang lebih progresif untuk mengurangi unsur pemerasan dalam praktek gadai tanah tersebut (Sofhian dan Asna Usman Dilo, 2013).

Dasar hukum terkait gadai tanah secara detail diatur dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960 di aman dalam Pasal 7 ditegaskan bahwa jangka waktu dan metode perhitungan pengembalian modal gadai. Selain itu juga ditegaskan terkait dengan sanksi pelanggaran terhadap Pasal 7. Adapun bunyi Pasal 7 yaitu:

- (1) Barangsiapa menguasai tanah pertanian dengan hak-gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.
- (2) Mengenai hak-gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 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:

$$= \frac{(7 + \frac{1}{2}) - (\text{waktu berlansungnya hak gadai})}{7} \times \text{uang gadai}$$
Pelaksanaan pengembalianya dalam waktu sebulan setelah panen yang bersangkutan.
- (3) Ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berlaku juga terhadap hak-gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya Peraturan ini.

Tanah yang sudah dipengang gadai oleh penerima gadai selama 7 tahun harus dikembalikan pada pemberi gadai tanpa harus membayar atau mengembalikan modal gadai, sedangkan gadai yang belum mencapai 7 tahun metode penembusannya sesuai dengan ketentuan dalam rumusa dalam Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960. Pengembalian modal gadai bisa dilakukan sewaktu-waktu setelah tanaman yang ada sudah dipanen, untuk gadai tanah dengan kelapa, hak panen tetap ada jika penembusan dilakukan disaat mendekati masa panen. Pemberi gadai berhak memintah tanahnya kembali setelah melakukan penembusan berdasarkan rumusan pengembalian modal gadai pada Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960. Jika melewati ketentuan waktu 7 tahun, maka pemegang gadai harus mengembalikan tanah yang tergadai ke pemberi gadai dan pemberi gadai tidak harus mengembalikan modal gadai yang diterima dari pemberi gadai.

Jika melanggar ketentuan dari pasal tersebut, dikenai kurungan selama 3 bulan dan atau denda sebesar Rp 10.000 atau sesuai dengan Pasal 10. Secara terperinci pasal tersebut menyebutkan:

- (1) dipidana dengan hukuman kurungan selama-lama 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-;
 - a) barangsiapa melanggar larangan yang tercantum dalam Pasal 4,
 - b) barangsiapa tidak melaksanakan kewajiban tersebut pada Pasal 3, 6 dan 7 ayat (1):
 - c) barangsiapa melanggar larangan yang tercantum dalam pasal 9 ayat (1) atau tidak melaksanakan kewajiban tersebut pada pasal itu ayat (2).
- (2) tindak pidana tersebut pada ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.
- (3) jika terjadi tindak pidana sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) huruf a pasal ini maka pemindahan hak itu batal karena hukum, sedang tanah yang bersangkutan jatuh pada Negara, tanpa hak untuk menuntut ganti-kerugian berupa apapun.
- (4) jika terjadi tindak pidana sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b pasal ini, maka kecuali didalam hal termaksud dalam pasal 7 ayat (1) tanah yang selebihnya dari luas maksimum jatuh pada Negara yaitu jika tanah tersebut semuanya milik ter hukum dan/atau anggota-anggota keluarganya, dengan ketentuan bahwa ia diberi kesempatan untuk mengemukakan keinginannya mengenai bagian tanah yang mana yang akan dikenakan ketentuan ayat ini. Mengenai tanah yang jatuh pada Negara itu tidak berhak atas ganti-

kerugian berupa apapun. Selain ketentuan dalam UU No. 56 Prp. Tahun 1960, ketentuan lain yang mengatur mengenai gadai tanah pertanian terlihat dalam peraturan perundang-undangan yang menetapkan bahwa perjanjian gadai tanah pertanian harus dibuat dengan tertulis sebagai bukti yang otentik, sebagaimana yang diatur pada PP. No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Disebutkan bahwa jual gadai itu harus didaftarkan agar mendapat perlindungan hukum.

Secara yuridis perjanjian gadai tanah tetap merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu, a) sepakat, b) cakap, c) adanya objek perjanjian, d) adanya causa yang halal. Selain itu karena objek perjanjiannya terkhusus kepada gadai tanah, maka Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 juga menjadi syarat keabsahan perjanjian gadai tanah dan masuk dalam kategori syarat objektif.

Pasal 7 UU No.56 Prp Tahun 1960 merupakan rumusan pasal yang tidak berdiri sendiri. Rumusan pasal yang tidak berdiri sendiri atau dibarengi dengan pasal yang lain dan memuat rumusan sanksi, maka pasal tersebut secara sistematis merupakan suatu norma yang bersifat perintah. Perbuatan tidak mengindahkan norma tersebut dikategorikan sebagai suatu pelanggaran. Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 merupakan suatu rumusan norma perintah yang dibarengin dengan sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960. Pada Pasal 7 ayat (1) yang intinya bahwa penerima gadai wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah panen, jika tanah tersebut sudah tergadai selama 7 tahun lamanya tanpa pengembalian uang tebusan. Untuk Pasal 7 ayat (2) terdapat frasa *“pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen”*. Ini artinya bahwa substansi dalam perjanjian gadai tanah, tidak boleh ada syarat penebusan uang gadai yang berpotensi merugikan pemilik tanah (pemberi gadai). Dengan demikian, secara yuridis perjanjian gadai tanah yang substansinya bertentangan dengan Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 adalah tidak sah, begitu pula jika perjanjian tersebut dibarengi dengan syarat yang berpotensi merugikan pihak pemilik tanah (pemberi gadai).

Selain itu juga perlu untuk memperhatikan Keputusan Mahkamah Agung RI Tanggal 11 Mei 1955 No.26/K/Sip/1955 yang mengenai perubahan nilai rupiah waktu mulai terjadi gadai mengadai tanah pertanian dan waktu tebus jika uang gadai dalam bentuk perhiasan (emas). Hal ini dilakukan dengan pertimbangan sesuai kepantasan dan rasa keadilan.

Sebagai perumpamaan, pada tahun 1990 si A menggadaikan tanahnya kepada si B. Dan menyepakati perjanjian Gadai Tanah dengan uang gadai berupa emas sebesar 50 gram dimana pada waktu itu harga emas Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per gram. Pada tahun 1994 si A ingin menebus gadai tanah tersebut di mana pada tahun 1994 harga emas sudah mencapai Rp. 65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah) per gram. Sehingga ada selisih harga emas di tahun 1990 dengan tahun 1994 yaitu sebanyak Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah).

Uang gadai di tahun 1990 sebesar 50 gram x Rp. 50.000,- = Rp. 2.500.000,-

Uang gadai di tahun 1994 sebesar 50 gram x Rp. 65.000,- = Rp. 3.250.000,-

Selisih uang gadai yaitu Rp. 3.250.000 – Rp. 2.500.000,- = Rp. 750.000,-

Selisih uang gadai harus ditanggung bersama-sama, sehingga = $\frac{\text{Rp.750.000}}{2} = \text{Rp.375.000}$

Sehingga = $\frac{(7 + \frac{1}{2}) - 4}{7} \times (\text{Rp. 2.500.000} + \text{Rp. 375.000}) = \text{Rp. 2.875.000,-}$

Hasilnya = Rp.1.437.500,-

Uang gadai yang disepakati dalam bentuk emas, harus mempertimbangkan naik turunnya harga emas per 1 gramnya pada waktu menggadaikan dan pada waktu menebus uang pinjaman modal gadai tanah dengan ketentuan selisihnya ditanggung bersama-sama oleh pemberi gadai dan penerima gadai.

Dari paparan di atas, peneliti berkesimpulan bahwa untuk menghindari praktek gadai tanah yang mengandung unsur pemerasan, maka hal yang perlu diperhatikan sesuai dengan ketentuan yuridis yaitu:

- Perjanjian gadai tanah harus dibuat dalam bentuk akta yang dibuat oleh pemerintah desa;
- Metode pengembalian atau metode penebusa gadai tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam rumusan Pasal 7 UU No.56 Prp Tahun 1960;
- Tidak memperkenankan adanya perjanjian gadai tanah yang substansinya mengandung syarat-syarat yang berpotensi merugikan pemilik tanah;
- Penebusan uang gadai dalam bentuk emas, selisihnya harus ditanggung bersama-sama oleh kedua belah pihak.

Unsur Pemerasan Gadai Tanah di Kabupaten Pohuwato Ditinjau Dari Aspek Sosiologis

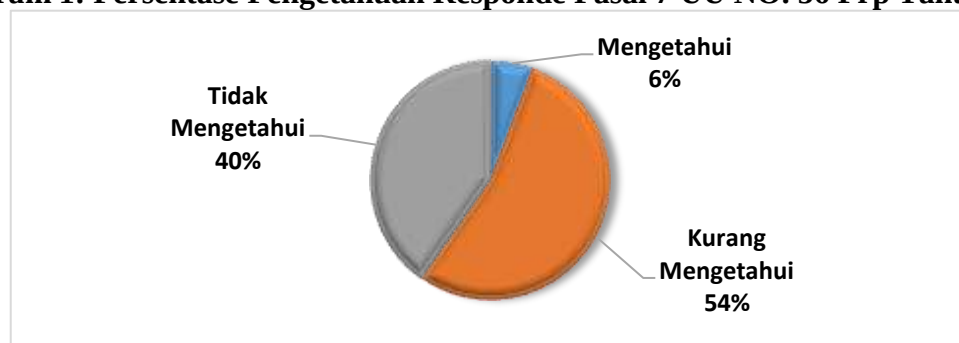
1. Eksistensi Dasar Hukum Gadai Tanah di Kalangan Masyarakat Kabupaten Pohuwato

Salah satu fungsi hukum yaitu *law is a tools of social engginering* yang menurut Prof., Dr. Muctar Kusumatmaja menyatakan bahwa hukum itu memiliki fungsi sebagai alat rekayasa sosial agar masyarakat berperilaku seperti apa yang dikehendaki oleh hukum sehingga terciptalah yang namanya ketertiban dan keamanan tanpa ada konflik hukum sebagaimana alasan filosofis lahirnya hukum itu sendiri.

Dengan demikian hukum tidak hanya berfungsi ketika subjek hukum melakukan perbuatan yang bertentangan oleh hukum itu sendiri, sehingga aparat penegak hukum harus melakukan tindakan hukum. Tetapi ketika hukum yang tertulis itu sudah ditetapkan berlaku, maka seketik itu juga peraturan itu berlaku dan berfungsi untuk mengatur kehidupan masyarakat.

Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 yang mengatur tentang cara pengembalian tanah yang digadaikan berdasarkan ketentuan waktu yang telah diatur dalam Pasal 7 di atas dan sudah berusia 62 tahun lamanya seharusnya efektifitas undang-undang ini tidak diragukan lagi. Namun kenyataanya keberadaan undang-undang ini dikalangan masyarakat khususnya petani, masih sangat jauh dari kata efektifitas itu sendiri, hal ini disebabkan karena keberadaan dasar hukum mengenai gadai tanah justeru tidak diketahui oleh masyarakat.

Diagram 1: Persentase Pengetahuan Responde Pasal 7 UU NO. 56 Prp Tahun 1960



Sumber: Hasil Olah Data Kousioner Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian dengan koesioner kepada petani, aparat desa. Dari 45 responden dari aparat desa di tiga kecamatan dan sebanyak 42 dari kalangan petani, hanya 6% atau sekitar 5 responden yang memberikan jawaban mengetahui dan itu pun dari kalangan aparat desa, sedangkan dari kalangan petani memberikan jawaban tidak mengetahui sebanyak 40% dan sebanyak 54% memberikan jawaban kurang mengetahui keberadaan Pasal 7 UU No.56 Prp Tahun 1960 yang mengatur tentang batas waktu gadai tanah tersebut. Jika dikumulasikan antara jawaban responden tidak mengetahui dan kurang mengetahui, bisa disimpulkan ada 94% responden yang kemungkinan besar

tidak pernah membaca dasar hukum terkait dengan gadai tanah.

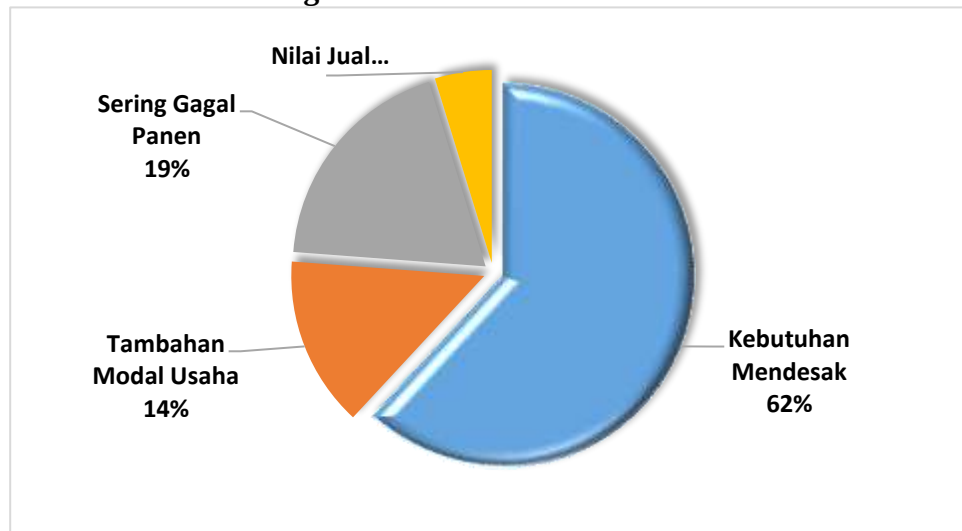
Sehingga dengan demikian bisa disimpulkan bahwa tidak akan mungkin terjadi efektifitas hukum itu jika subjek hukum yang diatur tidak mengetahui keberadaan peraturan perundang-undang yang mengatur tentang gadai tanah, meskipun pengetahuan itu sendiri tidak menjamin taat atau tidaknya seseorang. Dengan demikian rendahnya pemahaman atau tidak diketahuinya masyarakat mengenai dasar hukum gadai tanah juga ikut berpengaruh terhadap fungsi peraturan itu sendiri.

2. Alasan Masyarakat Kabupaten Pohuwato Menggadaikan Tanahnya

Warga masyarakat Kabupaten Pohuwato menyebut gadai dengan istilah *Gade* sedangkan dalam bahasa Gorontalo gadai tanah bisa disebut dengan nama *Pohulo'o* atau *Mopohulo'o* dan telah lama berkembang di Gorontalo. Gadai yang pada umumnya dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Pohuwato adalah gadai tanah (lahan kosong dan tanah dengan tanaman kelapa di atasnya). Dan kebanyakan masyarakat menggadaikan kebun kelapa dan lahan pertanian untuk jagung. Tanah yang digadaikan adalah tanah yang ada tanaman kelapa dan tanah yang sementara dikelola, bukan lahan yang diabaikan oleh pemiliknya.

Terkait dengan faktor gadai tanah dikalangan masyarakat Kabupaten Pohuwato dari 21 responden pemberi gadai tanah (penjual gadai) memberikan jawaban yang berbeda. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram dibawah ini.

Diagram 2: Faktor Gadai Tanah



Sumber: Hasil Olah Data Kusioner Responden

Berdasarkan data di atas, beragam jawaban yang diberikan oleh masyarakat Kabupaten Pohuwato mengenai alasan warga menggadaikan tanah mereka. Tetapi meskipun beragam tanggapan warga mengenai alasan gadai tanah dengan jawaban yang bervariasi tetapi memiliki inti yang sama, bahwa alasan masyarakat menggadaikan tanahnya adalah semata-mata karena adanya kebutuhan yang sangat mendesak yang mau tidak mau harus dipenuhi dalam waktu yang mendesak. Dan disisi lain gadai tanah prosesnya cepat dan tidak berbelit-belit dengan persoalan administrasi sehingga menggadaikan tanah dianggap sebagai cara yang terbaik dan termudah untuk menyelesaikan kebutuhan mendesak tersebut.

Dari data diagram di atas menunjukkan bahwa 62% dari 21 responden atau sebanyak 13 responden memberikan jawaban kebutuhan mendesak merupakan faktor yang paling dominan masyarakat menggadaikan tanahnya, 19% responden memberikan jawaban sering gagal panen, 14% responden memberikan jawaban untuk tambahan modal usaha, dan 5% memberikan jawaban nilai jual hasil panen rendah atau tidak menentu.

Terkait hal ini, peneliti juga melakukan wawancara dengan salah satu petani yang menggadaikan tanahnya bapak Gali, beliau menjelaskan bahwa:

Tanah saya ada sekitar 6 *pantago* dalam satu tempa (1,5 Hektar) yang di dalamnya ada sebanyak 215 pohon kelapa yang produktif, yang tergadai sama tetangga desa seblah dengan harga gadai 30 juta dan sudah berlangsung selama 5 tahun. Saya gadaikan kebun saya pada waktu itu karena maitua (isteri) saya meninggal dan saya tidak punya uang untuk persiapan acara 1 hari, 2 hari, 3 hari maitu (isteri) saya. Karena kami masyarakat Gorontalo sudah menjadikan hal itu sebagai sesuatu kebiasaan yang seakan sudah menjadi sesuatu yang wajib. Jadi jalan satu-satunya pada waktu itu saya menggadaikan tanah saya.

Hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa salah satu bentuk kebutuhan mendesak yang menjadikan masyarakat menggadaikan tanahnya itu, karena adanya keluarga dekat yang meninggal dunia. Selain itu hal yang sama juga disampaikan oleh Ayahanda (Kepala Desa) Huyula bapak Rustam Hulubangga juga menjelaskan bahwa:

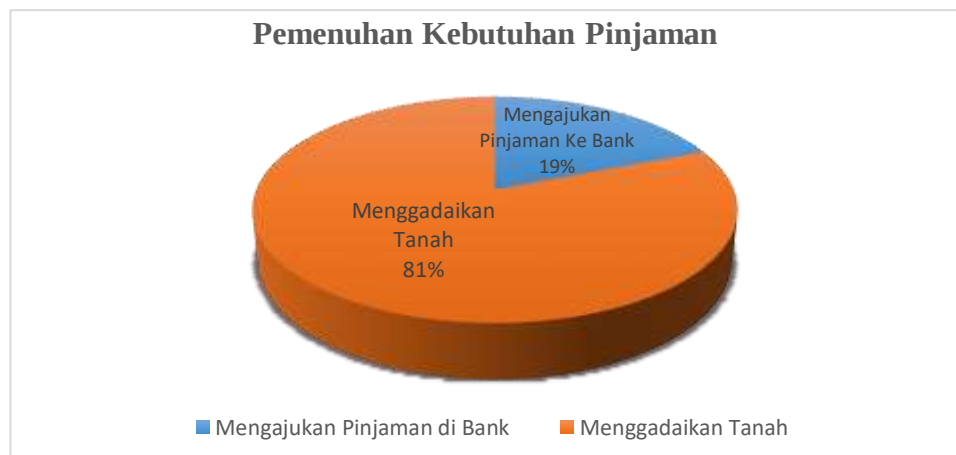
Kebutuhan mendesak masyarakat menggadaikan kebunnya bisanya karena ada keluarga yang meninggal, ada keluarga yang sakit, atau ada keluarga atau anak yang mau menikah, biaya pendidikan, dan juga kebutuhan-kebutuhan yang lain yang sifatnya mendesak. Jadi jalan satu-satunya untuk mendapatkan dana untuk kebutuhan mendesak itu yaa, menggadaikan tanah, tidak mungkin mau pinjam uang di bank jika sudah mendesak. Meskipun tidak 100% alasan menggadaikan tanah karena kebutuhan mendesak, karena bisa saja ada alasan lain seperti tambahan modal usaha, lahan sering kena banjir sehingga gagal panen sehingga untuk menyambung hidup yaa gadai kebun.

Permasalahan masyarakat menggadaikan tanahnya adalah persoalan ekonomi yang tidak bisa dipungkiri sampai saat ini juga menjadi persoalan yang perlu mendapatkan perhatian dari pemerintah bagaimana meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat, yang juga memerlukan peran dan kesadaran masyarakat bagaimana meningkatkan kesejahteraan itu sendiri.

3. Pilihan Dalam Pemenuhan Kebutuhan Pinjaman Modal

Meminjam uang bukanlah perkara yang muda dikalangan masyarakat awam. Apalagi dalam keadaan yang mendesak, dan memintah belas kasihan pun belum tentu diaminikan oleh pihak pemilik modal. Selain itu meminjam uang di lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non perbankan bagi sebagian kalangan masyarakat Kabupaten Pohuwato hal itu dianggap rumit karena harus membayar angsuran perbulan dan bunga pinjaman tiap angsuran kredit dan panen kelapa/jagung tidak tiap bulan. Ditambah dengan proses pencairan pinjaman lebih lama dibandingkan meminjam uang kepada masyarakat atau kerabat dengan sistem gadai tanah. Terkait hal ini, peneliti paparkan pada diagram dengan keterangan dari jawaban (21) dua puluh satu responden (pemberi gadai) dalam hal pilihan dalam pemenuhan kebutuhan pinjaman modal dapat dilihat pada diagram di bawah ini:

Diagram. 3 Pilihan Dalam Pemenuhan Kebutuhan Modal



Sumber: Hasil Olah Data Responden Pemberi Gadai

Pada diagram di atas menunjukkan dari 21 responden (pemberi gadai), ada sebanyak 81% atau sebanyak 17 responden memberikan jawaban lebih memilih menggadaikan tanah untuk memenuhi kebutuhan pinjaman modal. Responden yang memilih mengajukan pinjaman di bank sebanyak 19% atau sebanyak 4 responden. Mayoritas responden memberikan jawaban lebih memilih menggadaikan tanah milik mereka dibandingkan mengajukan pinjaman ke bank.

Selain data kusioner, peneliti juga melakukan wawancara dengan jawaban kumulatif mayoritas memberikan jawaban bahwa menggadaikan tanah kepada sesama warga lebih menguntungkan dibandingkan dengan meminjam uang di bank dengan alasan yaitu, (1) Proses pemenuhan kebutuhan pinjaman dengan gadai tanah lebih cepat dibandingkan meminjam uang di bank, (2) Meminjam uang di bank harus membayar angsuran pokok dan bunga per bulan, (3) Prosesnya dianggap terlalu berbelit-belit dan kaku, (4) Jika tidak mampu membayar angsuran kredit, maka konsekuensinya yaitu pihak bank berhak untuk menjual atau melelang tanah yang dijadikan sebagai jaminan, (5) Selain itu, adanya rasa segan dan malu untuk berkunjung ke bank.

Sebagian responden memberikan jawaban bahwa lebih memilih untuk meminjam uang ke bank dibandingkan harus menggadaikan tanahnya kepada masyarakat dengan alasan bahwa: (1) Pihak pemilik tanah masih berhak untuk mengelolah dan/atau memanen hasil kebun mereka, (2) Metode pembayaran pinjaman pokok dan bunga disesuaikan dengan kemampuan calon debitur (peminjam) apakah per bulan atau per panen sesuai dengan kesepakatan antara debitur (peminjam) dengan kreditur (bank), (3) bunga pinjaman dengan metode KUR lebih ringan. Akan tetapi dalam kebutuhan mendesak yang tidak memungkinkan untuk mengajukan pinjaman ke bank, maka menggadaikan tanah dianggap sebagai salah satu pilihan yang tepat.

Adanya rasa segan dan malu untuk berkunjung ke bank menggambarkan bahwa masyarakat masih dipengaruhi oleh sifat-sifat tradisional yang lebih mengutamakan sifat percaya yang terbentuk dari pola hubungan yang akrab. Dan rasa malu jika meminjam uang harus diketahui oleh orang lain, sehingga gadai tanah dianggap sebagai suatu pilihan yang tepat meskipun diketahui bahkan perjanjian gadai tanah yang dilakukan merugikan dirinya.

Mengajukan pinjaman ke bank atau menggadaikan tanah pada dasarnya sama karena ada dasar hukum yang mengatur kedua perikatan hukum tersebut. Dan kedua jenis perikatan tersebut sah dan diakui secara hukum, meskipun melahirkan suatu konsekuensi yang berbeda jika penerima pinjaman (pemberi gadai/debitur) tidak mampu melakukan kewajiban hukumnya.

4. Bentuk Perjanjian Gadai Tanah di Kabupaten Pohuwato

Salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan pembukti yang kuat dan sempurna dalam kasus dibidang keperdataan adalah alah bukti tertulis. Karena dengan alat bukti tertulis tersebut, segala persoalan fakta hukum bisa menjadi jelas dengan adanya alat bukti tersebut. Sehingga untuk menghindari perkara yang bisa merugikan salah satu pihak maka tentunya alat bukti tersebut bisa menjadi penerang segala sengketa hak diantara kedua belah pihak.

Alat bukti tertulis ini tidak hanya berfungsi disaat terjadinya sengketa, tetapi sebelum terjadinya sengketa pun alat bukti tersebut sudah berfungsi. Dan alat bukti ini tidak hanya harus dibuat ketika adanya perjanjian jual beli tanah atau jual beli rumah saja, tetapi juga perjanjian gadai tanah meskipun hak gadai tanah termasuk dalam kategori hak atas tanah yang bersifat sementara.

Perjanjian pada dasarnya tentu diawali denga proses tawar menawar antara pemberi gadai dan penerima gadai. Jika pihak calon penerima gadai telah melakukan survey terhadap objek gadai dan menerima tawaran pemberi gadai, maka kesepakatan gadai tersebut sudah dianggap telah terjadi, meskipun belum dilakukan pembayaran harga gadai tanah. Sehingga bentuk perjanjian

gadai tanah yang umumnya dilakukan oleh masyarakat dilakukan hanya dengan cara lisan yang disertai dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran harga gadai tanah.

Mengenai bukti pembayaran berupa kwitansi, sebagian pakar menyatakan bahwa kwitansi tidak masuk dalam kategori sebagai alat bukti tertulis, disebabkan karena di dalam kwitansi tidak mencantumkan identitas para pihak, identitas data fisik objek perjanjian dan saksi-saksi dalam perjanjian tersebut sehingga tidak pantas disebut sebagai alat bukti tertulis.

Menurut penulis sendiri bahwa kwitansi termasuk dalam kategori alat bukti tertulis yang bersifat sepihak, meskipun kekuatan pembuktiannya tidak sama dengan alat bukti berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Karena secara formal dan secara materi memiliki perbedaan. Meskipun demikian penulis berpendapat bahwa kwitansi tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai bukti pembayaran yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak penguasaan atas tanah (gadai tanah) dan harus ditindak lanjuti dengan akta yang dibuat oleh pihak pemerintah desa setempat. Terkait dengan tingkat kesadaran masyarakat terkait pentingnya alat bukti tertulis dalam perjanjian gadai tanah sebanyak 87 responden memberikan jawaban yang dapat dilihat pada diagram dibawa ini:

Diagram 4: Bukti Kesepakatan Gadai Tanah



Sumber: Hasil Olah Data Kousioner Responden

Data di atas menunjukkan bahwa 90% dari 87 responden yang terdiri dari unsur aparat pemerintah desa, pemberi gadai dan penerima gadai memberikan jawaban bahwa kebanyakan masyarakat dalam melakukan praktek gadai tanah hanya mengandalkan selembbar kwitansi, 6% memberikan jawaban perjanjian gadai hanya secara lisan, sedangkan kesepakatan tertulis kedua bela pihak dan perjanjian gadai tanah yang dibuat oleh pemerintah desa hanya 4%. Ini menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat masih menyepelkan alat bukti tertulis berupa akta yang dibuat oleh pemerintah desa. Terkait hal ini peneliti melakukan wawancara dengan Ayahanda (kepala desa) Soginti bapak Otman Mamu, beliau menjelaskan bahwa:

Gadai tanah dikalangan masyarakat, tidak pernah melibatkan pemerintah desa untuk dibuatkan perjanjian gadai tanah. Masyarakat hanya mengandalkan selembbar kwitansi dan itu dianggap sudah cukup dan bahkan ada secara lisan saja. Nanti kalau ada sengketa tanah baru melibatkan pemerintah desa. Ini tidak lain karena gadai tanah dikalangan masyarakat terjadi antara kerabat atau keluarga, sehingga prinsip kepercayaan dan kekeluargaan sebagai modal utama dalam perjanjian gadai tanah.

Adanya pola hubungan sosial yang tinggi dengan dasar kepercayaan yang terbentuk dari keakraban atau kekeluargaan sehingga terkadang perjanjian gadai dilakukan secara lisan atau hanya dengan selembbar kwitansi. Melakukan suatu perjanjian atas dasar kepercayaan, pada dasarnya

merupakan modal utama dalam melakukan perikatan hukum, termasuk dalam hal ini perjanjian gadai tanah. Akan tetapi perjanjian yang mana objeknya adalah tanah, maka harus dilakukan dengan dasar alat bukti tertulis yang jelas dan melibatkan pemerintah desa setempat. Karena kemungkinan terjadinya konflik itu juga perlu untuk dipertimbangkan karena menyelesaikan sengketa tanah tidak cukup dengan dasar kepercayaan dan kekeluargaan jika kedua belah pihak bersikukuh pada pendapat masing-masing.

Dasar hukum terkait dengan perjanjian gadai tanah harus dibuat secara tertulis sebagai alat bukti yang kuat dapat kita lihat pada Pasal 3a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Hal ini tidak lain untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan agar dengan mudah dapat membuktikan pemegang hak atas tanah, termasuk dalam hal ini hak gadai atas tanah yang bersifat sementara. Pasal 3a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Meskipun dasar hukum di atas, tidak menyebutkan secara jelas terkait hak gadai, akan tetapi peneliti menafsirkan bahwa untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum antara pemberi gadai dan penerima gadai, maka perjanjian gadai tanah harus dilakukan dengan akta perjanjian gadai tanah dari pemerintah desa setempat. Dan untuk menghindari terjadinya potensi penyimpangan dalam perjanjian gadai tanah yang terbentuk dari pola hubungan sosial berdasarkan kekeluargaan dan saling mengenali, sehingga dianggap tidak penting adanya akta tertulis dalam perjanjian gadai tanah.

5. Kesepakatan Batas Waktu Perjanjian Gadai Tanah

Hak gadai atas tanah merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan sementara karena hak gadai ini memiliki ketentuan batas waktu berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, baik itu ditentukan dari jangka waktu pertahun maupun ditentukan dari frekuensi panen hasil kebun itu sendiri.

Hilman Hadikusuma menjelaskan penagihan kembali uang gadai berdasarkan perjanjian yang diadakan sebelumnya, jadi bukan berdasarkan Hukum Adat. Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 yaitu 7 tahun. Jangka waktu gadai tanah paling lama 7 tahun, jika hak gadai tanah pertanian itu sudah berlangsung selama 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanahnya kepada penggadai tanpa adanya uang tebusan dalam waktu satu bulan setelah tanaman yang ada dipanen sejak perjanjian itu dilaksanakan (Effendi Perangi, 1979).

Di lihat dari jangka waktunya Hak Gadai dapat dibedakan menjadi dua, yaitu (Hilman Hadikusuma, 1994).

1. Hak Gadai (Gadai Tanah) yang lamanya tidak ditentukan
2. Gadai Tanah yang lamanya ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu warga masyarakat Desa Manawa Kecamatan Patilanggio Kabupaten Pohuwato yaitu bapak Imran Igrisa, beliau menjelaskan bahwa:

Tahun 2018 lalu, saya menawarkan gadai tanah, saya menawarkan dengan ketentuan minimal 1 kali panen kelapa, karena dikebung saya itu ada tanaman kelapa sebanyak kurang lebih 125 pohon dengan hasil yang produktif dan sedikit lagi bisa dipanen sekitar 2 bulan lebih. Hasil kotor biasa mencapai 9 juta dan hasil bersih yang biasa saya dapatkan itu kurang lebih 5,5 juta dengan harga jual kopra per kg masih Rp. 8.500. Saya menawarkan minimal 1 kali panen karena saya perkirakan kemampuan saya, bisa secepatnya saya tebus harga gadai. Akan tetapi pembeli gadai (penerima gadai) tidak mau, dan meminta minimal 4 kali panen. Karena saya sudah sangat butuh jadi saya sepakati dengan harga gadai 30 juta minimal 4 kali panen baru bisa menebus modal gadai 30 juta, kalau sudah 4 kali panen saya

belum bisa bayar maka perjanjian gadai tetap berlanjut sampai panen berikutnya.

Hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa telah terjadi peristiwa hukum dengan prinsip tolong menolong dengan perjanjian gadai tanah. Akan tetapi dibalik kesepakatan gadai tersebut, ada suatu pertanyaan mendasar yaitu apakah sepenuhnya prinsip tolong menolong tersebut sepenuhnya terjadi dalam perjanjian gadai tersebut. Analisis sederhana kita dapat menggunakan rumus:

$$\begin{aligned} &\text{Keuntungan Bersih Per Panen} \times \text{Frekuensi Panen} = \text{Total Keuntungan} \\ &\text{Penerima Gadai} \\ &\text{Rp. 5.500.000} \times 4 = \text{Rp. 22.000.000,-} \end{aligned}$$

Dari perhitungan sederhana di atas, kita dapat memprediksi dengan modal gadai 30 juta yang dipinjamkan kepada pemberi gadai, penerima gadai (pembeli gadai) mendapatkan keuntungan Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) hanya dalam waktu kurang lebih 16 bulan dengan waktu 4 bulan per panen. Keuntungan yang diperoleh penerima gadai jika dibandingkan dengan melakukan pinjaman di Bank dengan metode KUR sangat jauh berbeda.

Sebagai perumpamaan meminjam uang di Bank X misalnya dengan Flafond pinjaman Rp. 30.000.000,- dengan jangka waktu 18 bulan, dengan angsuran per bulan yaitu Rp. 1.847.068,- dengan jenis bunga flat total yang harus di bayar selama 18 kali angsuran yaitu Rp. 33.247.224,- (tiga puluh tiga juta dua ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh empat rupiah). Jadi keuntungan Bank X yaitu tiga juta lebih. Jika diterapkan konsep perjanjian gadai tanah dengan perjanjian seperti contoh di atas, apakah prinsip tolong menolong itu terpenuhi atau justru sebaliknya mengandung unsur pemerasa dalam menolong. Hal ini tentu harus menjadi perhatian dalam praktek gadai tanah.

Terkait hal ini peneliti juga melakukan wawancara dengan bapak Ramin Yasin, petani yang menggadaikan kebun kelapa miliknya, dari hasil wawancara beliau menjelaskan bahwa: Kebung yang saya gadaikan itu pada waktu ada keperluan dan butuh tambahan modal anak saya persiapan menikah. Kebung saya itu luasnya 4 *Pantago* (1 Hektar) ada kelapa 105 pohon saya gadaikan dengan harga gadai 25 juta. Saya mau gadaikan dengan jangka waktu 1 tahun dengan perhitungan hari dimulai pada saat hari pertama panjatan kelapa. Jadi kalau 1 tahun pertama bisa sampai 4 kali panjatan dengan perhitungan 4 bulan per panen. Akan tetapi pembeli gadai menawarnya dengan jangka waktu 2 tahun jadi bisa sampai 7 kali panen. Keuntungan bersih yang biasa saya peroleh per panen sekitar 4 juta lebih itu di tahun 2017 lalu.

Hal ini menunjukkan bahwa keuntungan yang bisa didapatkan oleh penerima gadai (pembeli gadai) selama 2 tahun memegang gadai itu bisa melampaui dari modal gadai yang diberikan kepada pemberi gadai (penjual gadai) jika panen kelapa dilakukan dengan 7 kali dengan keuntungan bersi per panen rata-rata 4 juta lebih. Tiba masa waktu pengembalian modal gadai, pemberi gadai harus mengembalikan modal gadai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Terkait kesepakatan masa waktu perjanjian gadai tanah, ayahanda (Pj. Kepala Desa Kemiri) bapak Mahmud Wasilu, S.AP menjelaskan bahwa:

Terkait dengan waktu pengembalian modal gadai, semua itu sesuai dengan kesepakatan bisa 1 tahun, 2 tahun dan seterusnya berlanjut tentunya makin lama makin disukai penerima gadai karena keuntungannya bagus jika ada tanaman kelapa di atasnya. Kalau tanah kosong khusus untuk tanam jagung atau rica, biasanya masyarakat yang menerima gadai tidak berani menerima gadai tanah dengan harga tinggi, karena modal bertani jagung biasanya cukup tinggi, belum lagi kalau gagal panen bisa saja hanya kembali modal tanam dan modal pemeliharaan jagungnya. Jadi masyarakat kami dalam praktek Gadai tanah tetap harus mengembalikan modal gadai tanah sebanyak modal gadai tanah yang diterima baik tanah kosong mau pun tanah yang ada tanaman

kelapa di atasnya.

Hal yang sama juga disampaikan oleh bapak Opan Djafar petani dan juga seorang wiraswasta yang sering menerima gadai tanah, menjelaskan bahwa:

Gadai tanah untuk lahan kosong dibandingkan dengan gadai tanah yang ada tanaman kelapa di atasnya, lebih menguntungkan untuk gadai tanah yang ada kelapa di atasnya. Kalau tanah kosong lalu kita tanam jagung, mulai dari proses pembajakan tanah sampai perontokkan biji jagung memerlukan biaya. Berbeda dengan tanah yang ada kelapa di atasnya kita tinggal tunggu waktu panen, persiapak biaya panen sampai biaya korek kelapa. Kalau jagung sebelum panen saja sudah harus mengeluarkan biaya, pas panen pun mengeluarkan biaya. Sehingga harga gadai untuk lahan kosong memang lebih rendah dibandingkan harga gadai tanah yang ada kelapa di atasnya.

Bapak Fahrul. P salah satu warga masyarakat Kecamatan Patilanggio yang biasa mengambil gadai/pajak menjelaskan bahwa:

Gadai kelapa memang cukup menguntungkan, akan tetapi kami juga harus bekerja keras dan mengeluarkan biaya panen juga. Kalau masyarakat menawarkan dengan sistem pajak (berdasarkan frekuensi panen) tapi modal gadai tidak dikembalikan maka saya harus meminta frekuensi panen yang lebih, misalnya kalau gadai 2 tahun, kalau pajak 4 tahun atau 5 tahun. Misalnya kalau gadai kelapa biasanya minimal 4 kali panen baru bisa mengembalikan modal. Akan tetapi kalau memakai sistem pajak maka saya harus meminta 9 atau 10 kali panen. Karena modal gadai tidak dikembalikan dan tergantung banyaknya modal gadai yang diminta. Saya juga harus hitung-hitung kalau sistem pajak dengan pertimbangan harga kopra yang tidak menentu, medan tanah kebun, jarak, dan biaya panen dan harga pajak yang ditawarkan.

Penjelasan terkait masalah gadai tanah di atas menunjukkan bahwa, selain gadai kelapa juga ada metode lain yang diterapkan oleh masyarakat yaitu pajak kelapa yang ditentukan dari frekuensi panen kelapa dan tidak mengembalikan modal gadai. Akan tetapi jangka waktunya lebih lama dibandingkan dengan gadai tanah atau frekuensi panennya lebih banyak. Jika gadai tanah minimal 4 kali panen, gadai dengan sistem pajak kelapa minimal 9 atau 10 kali panen. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan perjanjian gadai tanah jauh lebih lama dibandingkan dengan sistem *pajaki*, jika pemberi gadai tidak secepatnya mengembalikan uang gadai yang dipinjamkan oleh penerima gadai.

Terkait dengan pajak kelapa atau masyarakat Kabupaten Pohuwato menyebutnya dengan istilah *Pajaki* menurut peneliti berbeda dengan perjanjian gadai tanah. Perbedaan mendasarnya ada pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokoknya gadai tanah yaitu perjanjian utang piutang yang dibarengi dengan perjanjian *accessoir* (ikutan) yaitu pengalihan sementara hak penguasaan dan pemanfaatan tanah dan/atau tanaman yang ada di atas tanah dengan status bukan sebagai jaminan pelunasan utang. Sementara pajak kelapa (*pajaki*) merupakan suatu praktek jual beli hak panen kepada pembeli (penerima pajak) sehingga modal pokok tidak dikembalikan kepada pembeli hak panen kelapa.

Ayahanda (Pj. Kepala Desa Kemiri) bapak Mahmud Wasilu, S.AP menjelaskan bahwa: Selain pajak kelapa, gadai tanah dengan ketentuan waktu, ada juga yang melakukan gadai tanah dengan perjanjian pengembalian modal dilakukan sesuai dengan perjanjian atau kesanggupan pemilik tanah dengan ketentuan tanah yang tergadai tersebut tetap digarap dan dikuasai oleh pemiliknya, dengan ketentuan hasilnya dibagi 1/3 yaitu 1 untuk penerima gadai dan 2 untuk pemberi gadai dan hal itu berlanjut sampai pemilik lahan mampu mengembalikan modal gadai yang dipinjam.

Bentuk perjanjian yang dijelaskan di atas menurut peneliti tidak masuk dalam kategori gadai tanah, akan tetapi lebih kepada perjanjian bagi hasil. Perjanjian pokok dari perjanjian bagi hasil ini adalah perjanjian utang piutang yang dibarengi dengan perjanjian pembayaran jasa pinjaman yang

besarnya dihitung berdasarkan kesepakatan pembagian hasil panen kebun kelapa atau lahan tertentu yang menurut kebiasaan masyarakat forisir pembagiannya adalah 1/3, yaitu 1 untuk pemberi pinjaman dan 2 untuk penerima pinjaman dengan ketentuan waktu sesuai dengan kesepakatan atau kesanggupan penerima pinjaman.

Jadi ada 3 jenis cara yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat Kabupaten Pohuwato untuk memenuhi kebutuhan yang mendesak yaitu: **a) Gadai tanah, b) Pajak kelapa, c) Perjanjian bagi hasil.** Dalam penelitian ini berfokus pada praktek gadai tanah.

Dengan demikian peneliti menyimpulkan bahwa batas waktu perjanjian gadai tanah berdasarkan kebiasaan masyarakat Kabupaten Pohuwato yaitu:

Tabel. 1

No	Kesepakatan Masa Waktu Perjanjian Gadai Tanah
1	Dengan perjanjian minimal 1 kali panen buah kelapa
2	Dengan perjanjian pengembalian modal gadai baru bisa dilakukan jika sudah panen kelapa sebanyak 4 kali
3	Dengan perjanjian waktu minimal 2 tahun baru bisa mengembalikan modal gadai

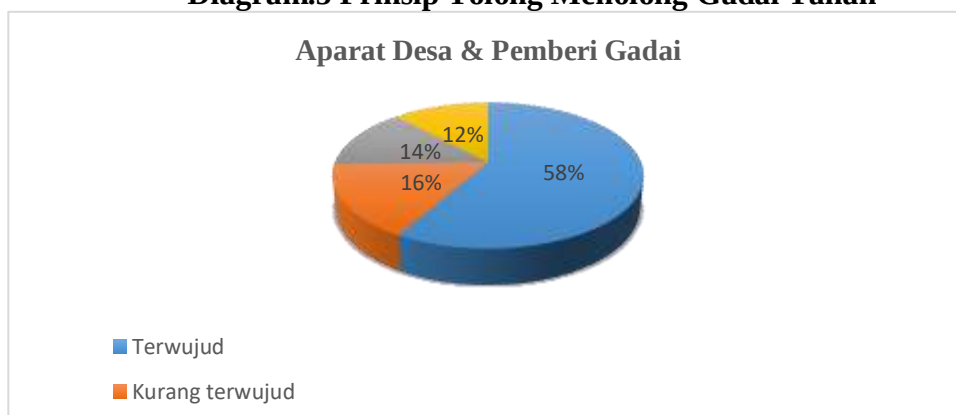
Sumber: Hasil Wawancara dan Olah Data Kousioner

Dari ke tiga jenis batas waktu perjanjian gadai tanah yang diterapkan oleh masyarakat Kabupaten Pohuwato, perjanjian gadai tanah pada bagian nomor 1 di atas “dengan perjanjian minimal 1 kali panen buah kelapa” lebih condong kepada penerapan prinsip tolong menolong dibandingkan dengan 2 jenis ketentuan waktu gadai tanah yang diterapkan oleh masyarakat. Dengan ketentuan minimalnya 1 kali panen untuk gadai tanah yang ada tanaman keras (seperti kelapa) di atasnya dan tanpa harus menerapkan rumusan metode pengembalian modal gadai tanah dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 selama belum lewat waktu 1 tahun.

Untuk kesepakatan masa waktu pada nomor 2 dan nomor 3 pada tabel.1 di atas lebih condong kepada praktek gadai tanah yang mengandung unsur pemerasan. Unsur pemerasan yang peneliti maksud disini bukan dalam konstek pengertian pidana, tapi lebih kepada perjanjian gadai tanah yang terjadi antara pemberi gadai dan penerima gadai dimana penerima gadai memanfaatkan kondisi ekonomi atau keadaan pada pemberi gadai tanah jika sudah dalam keadaan mendesak membutuhkan uang. Sehingga melahirkan suatu kesepakatan yang merugikan pemberi gadai (pemilik tanah).

Terkait unsur pemerasan dalam praktek gadai tanah perlu dilakukan pendekatan dari aspek sosiaologis, terkait hal ini peneliti juga melakukan penyebaran kousioner kepada aparat pemerintah desa di tiga kecamatan sebanyak 45 responden, dan 21 petani sebagai responden sehingga ada sebanyak 66 responden. Untuk hasil penelitian dapat dilihat pada diagram di bawa ini:

Diagram.5 Prinsip Tolong Menolong Gadai Tanah



Sumber: Hasil Oleh Data Kousioner Responden

Dari diagram di atas menunjukkan bahwa 58% dari 66 responden (aparatur desa dan pemberi gadai) atau sebanyak 39 responden memberikan jawaban gadai tanah yang dilakukan oleh masyarakat tetap menerapkan (mewujudkan) prinsip tolong menolong. Sebanyak 16% memberikan jawaban kurang terwujud, 14% memberikan jawaban tidak terwujud, dan 12% memberikan jawaban tidak terwujud dan mengandung unsur pemerasan.

Jika dikelompokkan pada dasarnya ada 3 jenis jawaban responden yaitu, kelompok responden yang memberikan jawaban **terwujud** sebanyak 58%, selanjutnya kelompok responden yang memberikan jawaban **tidak terwujud, tidak terwujud dan mengandung unsur pemerasan** peneliti gabungkan dalam 1 kelompok sebanyak 26%, dan kelompok responden yang memberikan jawaban yang mengambang dengan pilihan **kurang terwujud** sebanyak 16%.

Mayoritas responden memberikan jawaban bahwa prinsip tolong menolong dalam praktek gadai tanah terwujud yaitu 58% dan sebanyak 26% dari 66 responden memberikan jawaban tidak terwujud. Ini artinya bahwa aparat desa dan petani yang menggadaikan tanahnya tetap menganggap bahwa praktek gadai tanah di Kabupaten Pohuwato selama ini menerapkan prinsip tolong menolong.

Terkait hal ini peneliti juga melakukan wawancara dengan responden dari Petani Penjual Gadai tanah bapak Cowan Labajo, menjelaskan bahwa:

Tidak ada pemaksaan kepada saya untuk menggadaikan tanah saya, dan saya sendiri yang menawarkan kepada kerabat saya. Jadai prinsip tolong-menolong itu tetap ada dalam gadai tanah.

Hal yang sama juga disampaikan oleh aparat desa Manawa Kasman Ibrahim menjelaskan bahwa:

Tidak ada istilah pemerasan dalam gadai tanah atau gadai kelapa/pajaki kelapa. Karena kesepakatan gadai tanah itu atas dasar suka sama suka, tidak ada yang dipaksa, yang penting sepakat dengan bukti selembur kwitansi itu sudah sah, meskipun itu dilakukan pembayaran dan penandatanganan kwitansi dibawa pohon kelapa. Masyarakat biasanya begitu kalau sudah butuh uang dan mendesak.

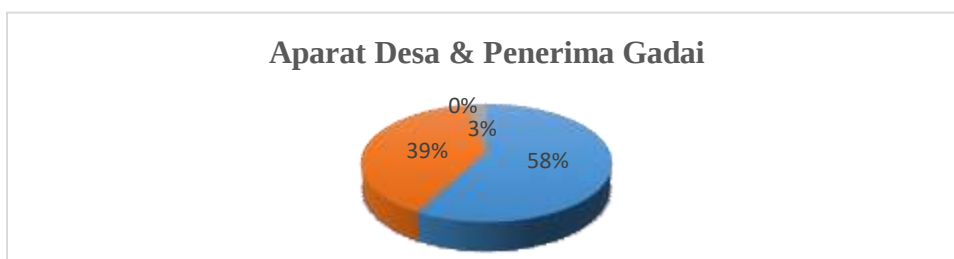
Jawaban responden di atas didasari oleh pandangan yang bersifat pidana. Sehingga mayoritas responden memberikan jawaban bahwa praktek gadai tanah di Kabupaten Pohuwato tetap menerapkan prinsip tolong menolong. Akan tetapi tentunya berbeda jika kita memandangnya dari sisi keperdataan. Namun bukan dalam hal untung atau ruginya pemilik lahan (pemberi gadai).

Pandangan yang berbeda yang disampaikan oleh bapak Kahar selaku pemberi gadai (penjual gadai), bahwa:

Gadai tanah yang terjadi selama ini kurang memenuhi unsur tolong menolong. Karena penerima gadai pasti keuntungannya banyak.

Terkait untung atau rugi menerima gadai tanah, dapat kita lihat pada diagram di bawah ini.

Diagram.6 Untung atau Rugi Penerima Gadai Tanah



Sumber: Hasil Oleh Data Kousioner Responden

Data di atas menunjukkan bahwa 58% dari 66 responden (aparatur desa dan penerima gadai) memberikan jawaban gadai tanah menguntungkan penerima gadai, dan 39% memberikan jawaban sangat menguntungkan, dan hanya 3% yang memberikan jawaban kurang menguntungkan. Dan tidak ada responden yang memberikan jawaban tidak menguntungkan jika menerima gadai tanah.

Keuntungan yang diperoleh oleh pihak penerima gadai bukanlah hal yang bertentangan dengan hukum dan bukan juga bagian dari unsur pemerasan yang peneliti maksud dalam penelitian ini. Pihak penerima gadai tanah sebelum menerima tawaran gadai tanah tentunya sudah mempertimbangkan terlebih dahulu keuntungan yang akan didapatkannya, sehingga perikatan gadai akan tercapai setelah adanya kesepakatan dalam proses tawar-menawar harga gadai tanah. Begitu pula pihak pemberi gadai, tentunya sudah mempertimbangkan dengan matang untuk menggadaikan tanahnya. Dengan demikian keuntungan yang diperoleh penerima gadai bukan suatu permasalahan dari aspek hukum dan juga bukan bagian dari unsur pemerasan dalam praktek gadai tanah itu sendiri, tetapi lebih cenderung pada permasalahan sosial dan ekonomi. Tetapi yang menjadi permasalahan adalah jika praktek gadai tanah itu dilakukan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan akibatnya merugikan pihak pemberi gadai maka inilah permasalahan sesungguhnya.

Gadai tanah sudah merupakan suatu hukum kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat ketika memerlukan uang. Di kalangan masyarakat menganggap bahwa gadai tanah yang mereka lakukan atas dasar suka sama suka, sehingga kata “pemerasan” dalam gadai tanah yang mereka lakukan tidak ada dalam benak para pihak, baik pemberi gadai maupun dari penerima gadai, dan di dalamnya juga dianggap mengandung unsur tolong-menolong.

6. Pemanfaatan keadaan pemberi gadai (pemilik tanah)

Data pada diagram.2 menunjukkan bahwa dari 21 responden petani, ada sebanyak 62% atau sebanyak 13 responden memberikan jawaban bahwa mereka menggadaikan tanahnya dengan adanya kebutuhan mendesak yang harus segera dipenuhi. Kebutuhan mendesak merupakan faktor yang paling dominan dalam praktek gadai tanah.

Jika penjaminan gadai tanah yang dilakukan dalam keadaan mendesak, apakah bisa dimintakan pembatalan?. Terkait isu hukum ini, pada Pasal 1321 KUH Perdata menyebutkan ada tiga alasan untuk melakukan pembatalan perjanjian yaitu (Imam Sudiyat. 1981):

- (1) Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*);
- (2) Paksaan (*dwang*), dan
- (3) Penipuan.

Tiga alasan untuk melakukan pembatalan di atas, merupakan warisan dari kolonial Belanda. Meskipun di negara Belanda terjadi perkembangan dan menambahkan satu lagi untuk melakukan pembatalan yaitu penyalagunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang tercantum dalam Buku III Pasal 44 ayat (1) KUH Perdata Belanda yang baru.

Penyalagunaan keadaan menurut J. Satrio (1992) ada beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri dari penyalagunaan keadaan yaitu salah satu pihak dalam keadaan terjepit, kesulitan keuangan yang mendesak, keunggulan ekonomi salah satu pihak, faktor keadaan, perjanjian dengan

prestasi yang tidak seimbang, dan perjanjian yang melahirkan kerugian besar kepada salah satu pihak. Penyalagunaan keadaan memang belum diadopsi di Indonesia, meskipun demikian bukan berarti tidak bisa diterapkan dalam penyelesaian kasus-kasu perdata di Indonesia.

Memanfaatkan keadaan atau kesulitan ekonomi yang mendesak dengan melahirkan perjanjian yang timpang (prestasi yang tidak seimbang) dan melahirkan kerugian besar kepada salah satu pihak (pemberi gadai tanah) merupakan suatu bentuk memanfaatkan keadaan (kebutuhan mendesak). Yang mana di Indonesia sendiri hal ini beluma ada dasar hukum yang secara otentik mengatur permasalahan penyalagunaan keadaan. Sehingga peneliti berpandangan bahwa untuk di Indonesia bisa dijadikan sebagai doktrin yang diadopsi dari Belanda, meskipun di Negara Belanda sudah dikodifikasikan dalam KUH Perdata Belanda. Dan hal ini bisa dijadikan sebagai dasar analisis permasalahan hukum perdata yang ada Indonesia salah satunya permasalahan gadai tanah.

Gadai tanah merupakan suatu hukum kebiasaan yang sudah lama dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Pohuwato. Jika dianalisis dengan dasar doktrin adanya unsur penyalagunaan keadaan (*misbruik van omstandinghede*) dalam praktek gadai tanah, tentunya doktrin ini tidak cukup kuat untuk disandingkan dengan hukum kebiasaan gadai tanah dan tidak cukup kuat melakukan pembatalan perjanjian gadai tanah itu sendiri. Akan tetapi tetap bisa dipakai sebagai dasar analisis permasalahan gadai tanah untuk memberikan penjelasan yang lebih berimbang.

Gadai tanah merupakan perjanjian utang piutang, sehingga keabsahan perjanjian gadai tanah secara yuridis kita merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu, a) sepakat, b) cakap, c) adanya objek perjanjian, d) adanya causa yang halal. Selain itu karena objek perjanjiannya terkhusus kepada gadai tanah, maka Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 juga menjadi syarat keabsahan perjanjian gadai tanah dan masuk dalam kategori syarat objektif.

Pasal 7 UU No.56 Prp Tahun 1960 merupakan rumusan pasal yang tidak berdiri sendiri. Rumusan pasal yang tidak berdiri sendiri atau dibarengi dengan pasal yang lain dan memuat rumusan sanksi, maka pasal tersebut secara sistematis merupakan suatu norma yang bersifat perintah. Perbuatan tidak mengindahkan norma tersebut dikategorikan sebagai suatu pelanggaran. Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 merupakan suatu rumusan norma perintah yang dibarengin dengan sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960. Pada Pasal 7 ayat (1) yang intinya bahwa penerima gadai wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah panen, jika tanah tersebut sudah tergadai selama 7 tahun lamanya tanpa pengembalian uang tebusan. Dalam Pasal 7 ayat (2) terdapat frasa "*pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen*". Ini artinya bahwa substansi dalam perjanjian gadai tanah, tidak boleh ada syarat waktu pengembalian modal gadai dan/atau syarat frekuensi panen untuk bisa mengembalikan modal gadai. Dan pengembalian uang tebusan gadai, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) UU No. 56 Prp Tahun 1960.

7. Unsur Pemerasan Gadai Tanah di Kabupaten Pohuwato Ditinjau Dari Aspek Sosiologis

1. Menurut Effendi Perangin, gadai tanah mengandung unsur eksploitasi. Sifat pemerasan dalam Hak Gadai (gadai tanah) adalah: 1. Lamanya gadai tanah tidak terbatas. Berapa tahun saja tanah itu dikuasai oleh pemegang gadai, tanah tidak akan kembali kepada pemilik tanah apabila tidak ditebus. 2. Tanah baru dapat kembali kepada pemilik tanah apabila sudah ditebus oleh pemiliknya. Dengan menguasai tanah selama 6 sampai 7 tahun saja, hasil yang dapat diperoleh pemegang gadai sudah melebihi jumlah uang gadai dan bunga gadai (Effendi Perangi, 1979)

Menurut A.P. Parlindungan, setelah menguasai sawah selama 7 tahun itu si penerima gadai (pemegang gadai) sudah cukup mengecap hasil sawah itu hingga telah memperoleh kembali uang gadai yang telah dikeluarkan (A.P. Parlindungan, 1991).

Dari beberapa penjelasan di atas, peneliti berkesimpulan bahwa ada 3 (tiga) unsur penyebab adanya unsur pemerasan dalam perjanjian gadai tanah di kalangan masyarakat Kabupaten Pohuwato, yaitu:

- a) Memanfaatkan keadaan ekonomi pemberi gadai (pemilik tanah), dengan posisi tawar yang lemah dan dalam keadaan mendesak.
- b) Gadai tanah yang dilakukan dengan ketentuan bersyarat baik syarat waktu, syarat frekuensi panen dan/atau syarat berlanjutnya gadai yang cenderung menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada pemberi gadai dan kondisi ekonomi yang makin jauh dari kata sejahtera.
- c) Pengembalian modal gadai yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960.

Adanya kebutuhan yang mendasar menyebabkan pemberi gadai (pemilik tanah) berada pada posisi tawar yang lemah, sehingga ada peluang untuk penerima gadai untuk menetapkan syarat waktu, syarat frekuensi dan/atau syarat berlanjutnya penguasaan tanah yang tergadaikan. Selain itu pengembalian modal pinjaman dikembalikan secara utuh tanpa menerapkan rumus yang telah ditetapkan dalam Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 meskipun sudah lewat dari waktu 1 tahun.

Pasal 7 UU No. 56 Prp Tahun 1960 merupakan norma perintah yang ditopan dengan norma yang memuat sanksi yang diatur dalam Pasal 10. Menyalahi ketentuan ini disebut sebagai suatu pelanggaran. Jika substansi dalam peraturan tertulis mengatur hal yang bersifat privat dan sudah menjadi suatu kebiasaan di kalangan masyarakat, maka kemungkinan besar sulit untuk menerapkan dasar hukum tersebut secara efektif karena adanya pertentangan antara sumber hukum tertulis (undang-undang) dengan sumber hukum tidak tertulis (hukum kebiasaan). Selain itu, ketidaktahuan akan keberadaan dasar hukum gadai tanah juga ikut mempengaruhi. Sehingga praktek gadai tanah di Kabupaten Pohuwato bertentangan dari aspek yuridis, akan tetapi diterima secara sosiologis dan dianggap sebagai suatu hukum kebiasaan yang sudah berlaku di tengah-tengah masyarakat jika dalam keadaan mendesak membutuhkan pinjaman modal. Meskipun cenderung merugikan pemilik tanah (pemberi gadai), gadai tanah tetap dilakukan oleh masyarakat dan dianggap sebagai bentuk perwujudan prinsip tolong menolong, sehingga dibenak masyarakat tidak ada kata “unsur pemerasan” dalam perjanjian gadai tanah. Alasan yang mendasari yaitu tidak ada paksaan dan pemberi gadai yang datang menawarkan gadai tanah. Selain itu sebagian masyarakat masih merasa malu, segan, dan takut untuk mengajukan pinjaman ke bank.

Upaya Penyelesaian Sengketa Gadai Tanah di Kabupaten Pohuwato

Anggota masyarakat yang sedang membangun tidak akan dapat mencegah akibat-akibat berbagai kegiatannya yang akan bergesekan satu dengan yang lainnya. Di dalam pergeseran tersebut, tidak dapat terelakkan terjadinya pertentangan-pertentangan yang akhirnya akan menjelma sebagai suatu sengketa atau ketidaksefahaman yang dapat terjadi setiap saat. Keadaan pertentangan tersebut sekilas tampak tidak berarti dan kecil, sehingga mungkin saja terabaikan, tetapi tiba-tiba muncul tanpa perhitungan sebelumnya.

Sengketa bukanlah hal yang diinginkan oleh para pihak. Namun tidak menutup kemungkinan hal ini muncul dalam hubungan hukum di antara kedua belah pihak. Sehingga sengketa pun dibawa ke lembaga penyelesaian sengketa atau bahkan ke pengadilan untuk mencari keadilan.

Lembaga peradilan, selain sebagai lembaga untuk penyelesaian berbagai kasus sengketa, juga sebagai lembaga yang dipercaya bisa memberikan rasa keadilan kepada masyarakat pencari keadilan tersebut melalui putusan hakim. Pada dasarnya tugas hakim adalah memberikan keputusan dalam setiap perkara atau konflik yang dihadapkan padanya, menetapkan hal-hal seperti hubungan hukum, nilai hukum dari perilaku, serta kedudukan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara,

sehingga untuk dapat menyelesaikan perselisihan atau konflik secara imparial berdasarkan hukum yang berlaku, maka hakim harus selalu mandiri dan bebas dari pengaruh pihak manapun, terutama dalam hal mengkontruksi putusannya (Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2004).

Hakim dianggap sebagai pihak yang memeriksa dan bijak, maka para pihak membawa masalahnya mereka untuk diadili. Dan pada umumnya orang ke pengadilan adalah orang yang memiliki masalah dan mencari keadilan dan hakimlah yang bertugas memberikan keadilan kepada pencari keadilan melalui putusannya.

Sengketa hukum lahir karena adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan hukum yang dimaksud di sini adalah hubungan hukum yang lahir dari bidang hukum perdata yaitu baik hubungan hukum (perikatan) yang lahir karena dasar perjanjian maupun hubungan hukum yang lahir karena ketentuan undang-undang.

Salah satu hubungan hukum yang lahir dari perjanjian adalah perjanjian gadai tanah. Di mana gadai tanah menurut Boedi Harsono, gadai tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai tidak dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai (Buedi Harsono, 2003).

Dalam prakteknya, gadai tanah meskipun sudah menjadi hukum kebiasaan masyarakat Kabupaten Pohuwato, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya sengketa antara kedua belah pihak. Salah satu sengketa gadai tanah yang pernah terjadi di Desa Manawa dengan kronologis kasus disampaikan oleh bapak Aripin Abas, S.Pd selaku Podu (kepala dusun) Rodji bahwa:

Sengketa gadai tanah yang pernah terjadi, karena tanah yang terlanjur digadaikan tanpa sepengetahuan dan persetujuan anak kandung dari isteri pertama dengan tujuan gadai tanah waktu itu untuk modal menikahkan anak tiri (laki-laki) dari isteri kedua. Sehingga anak-anak dari isteri pertama tidak setuju dan meminta dibatalkan perjanjian gadai. Sedangkan kebun yang berisi kelapa yang digadaikan itu disepakati jangka waktunya sampai 1 tahun atau 4 kali panen baru bisa tebus modal pinjaman gadai, jika dalam waktu 1 tahun belum dibayar maka perjanjian gadai terus berlanjut. Alasan anak-anak dari isteri pertama tidak setuju karena tanah ini merupakan tanah harta bersama dari ibu mereka yang sudah meninggal yang sampai sekarang ini belum ada pembagian warisan kepada anak-anak dari isteri pertama. Penerima gadai juga bersikukuh dan tidak mau melepaskan hak gadainya meskipun dengan pengembalian modal. Dilain sisi modal gadai sebagian besar sudah digunakan untuk keperluan persiapan pesta pernikahan. Kasus ini terpaksa kami musyawarakan di kantor desa dengan menghadirkan para pihak yang bersengketa.

Gambaran kronologi sengketa gadai tanah di atas didasarkan oleh sengketa waris yang belum dibagikan sejak orang tua (ibu) meninggal dunia. Jika memang tanah yang digadaikan adalah objek harta warisan yang belum dibagikan maka status anak sudah pada posisi ahli waris. Karena pembagian harta warisan tidak harus menunggu semua orang tua harus meninggal dunia. Akan tetapi yang dibagi hanya hak dari Muwarrits (yang meninggal). Jika kebun yang tergadaikan adalah harta bersama dengan isteri pertama, berarti ada hak suami $\frac{1}{2}$ di kebun tersebut, ditambah dengan $\frac{1}{4}$ bagian yang merupakan hak waris suami dari isteri. Jadi jika ditotal hak suami masih ada sekitar 62.5% dari kebun tersebut, selebihnya sekitar 37.5% merupakan hak anak sebagai ahli waris. Dalam penelitian ini, tidak bermaksud membahas lebih jauh terkait masalah harta warisan.

Selain itu hasil wawancara peneliti terkait masalah gadai tanah di Desa Huyula, bapak Usman Dunggio menjelaskan bahwa:

Sengketa gadai tanah pernah terjadi di Desa Huyula dengan kronologis suami isteri pemberi gadai sudah meninggal dunia, sedangkan sepengetahuan ahli warisnya mengetahui bahwa kedua orang tua telah menggadaikan tanah kepada salah satu warga di desa Omayuwa. Akan

tetapi menurut keterangan ahli waris ini pada waktu terjadinya perjanjian gadai dia masih seumur-anak remaja, beberapa tahun kemudian kedua orang tua sudah meninggal dunia. Nanti di tahun 2021 lalu baru menghubungi warga desa omayuwa yang menerima gadai tanah milik orang tuannya. Akan tetapi menurut keterangan dari penerima gadai, kalau tanah itu sudah dijual oleh kedua orang tuannya, yang memang sebelumnya di gadaikan, tetapi kemudian dijual dengan dasar bukti hanya berupa kwintasi, dan kwintasi itu sudah hilang. Ahli waris dari pemberi gadai tidak pernah mendegar pesan bahwa tanah itu sudah dijual oleh orang tuanya. Dan masalahnya kedua-duanya tidak ada alat bukti meskipun hanya berupa kwintasi. Orang dulu kan biasanya begitu hanya dengan selembar kwintasi, kalau hilang ya tidak ada lagi dasar bukti. Permasalahan ini menjadi rumit karena tidak ada alat bukti tertulis. Jadi kami sulit untuk menyelesaikan dengan cara musyawara.

Ada juga warga yang mau melakukan penebusan gadai tanah, padahal jangka waktunya belum berakhir, tapi tidak diterima oleh penerima gadai. Dugaanya karena harga kopra naik-naik terus jadi mau ditebus gadai tanahnya, padahal syarat jangka waktunya belum berakhir masih 4 kali panjatan lagi. Tapi masalah ini tidak sampai di desa dan penerima gadai tidak mau.

Dari tiga kasus gadai tanah di atas menunjukkan bahwa ada beberapa bentuk permasalahan dalam gadai tanah, yaitu:

- a) Perjanjian gadai tanah tidak diketahui dan tidak disetujui anak kandung pemberi gadai.
- b) Tidak ada bukti tertulis yang jelas, sehingga ahli waris tidak mengetahui bahwa tanah yang tergadaikan statusnya sudah dijual tanpa sepengetahuan ahli waris
- c) Penebusan gadai tanah sebelum jangka waktunya berakhir.

Jadi kesimpulannya adalah bentuk penyelesaian sengketa antara pemberi gadai tanah dengan penerima gadai tanah warga di Kabupaten Pohuwato dengan cara musyawara baik dengan melibatkan pihak kepala desa maupun hanya musyawaran antara pemberi gadai dengan penerima gadai saja.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka di peroleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara yuridis gadai tanah harus dilakukan dengan ketentuan yaitu:
 - a. Perjanjian gadai tanah harus dibuat dalam bentuk akta yang dibuat oleh pemerintah desa;
 - b. Metode pengembalian atau metode penebusan gadai tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam rumusan Pasal 7 UU No.56 Prp Tahun 1960;
 - c. Tidak memperkenankan adanya perjanjian gadai tanah yang substansinya mengandung syarat-syarat yang berpotensi merugikan pemilik tanah;
 - d. Penebusan uang gadai dalam bentuk emas, selisihnya harus ditanggung bersama-sama oleh kedua belah pihak.
2. Praktek gadai tanah di Kabupaten Pohuwato bertentangan dari aspek yuridis, akan tetapi diterima secara sosiologis dan dianggap sebagai suatu hukum kebiasaan yang sudah berlaku di tengah-tengah masyarakat jika dalam keadaan mendesak membutuhkan pinjaman modal. Meskipun cenderung merugikan pemilik tanah (pemberi gadai), gadai tanah tetap dilakukan oleh masyarakat dan dianggap sebagai bentuk perwujudan prinsip tolong menolong, sehingga dibenak masyarakat tidak ada kata “unsur pemerasan” dalam perjanjian gadai tanah. Alasan yang mendasari yaitu tidak ada paksaan dan pemberi gadai yang datang menawarkan gadai tanah. Selain itu sebagian masyarakat masih merasa malu, segan, dan takut untuk mengajukan pinjaman ke bank, dan bentuk penyelesaian sengketa antara pemberi gadai tanah dengan penerima gadai tanah warga di Kabupaten Pohuwato

dengan cara musyawara baik dengan melibatkan pihak kepala desa maupun hanya musyawaran antara pemberi gadai dengan penerima gadai saja.

Daftar Pustaka

- A.P. Parlindungan. 1991. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung
- Aermadepa. Perlindungan Hak Konstitusional Masyarakat Hukum Adat Minangkabau dalam Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian, Jurnal Konstitusi, Volume 13, Nomor 3, September 2016
- Buedi Harsono (selanjutnya disebut Boedi Harsono - I), 2003. *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta
- Celina Tri Siwi Kristianti, 2019. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta
- Effendi Perangi. 1979. *Sari Kuliah (1) Hukum Agraria I*. UI Press. Jakarta
- Hilman Hadikusuma. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Imam Sudiyat. 1981. *Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar*. Liberti, Yogyakarta
- J. Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti. Bandung
- Leo Kusuma dkk. *Praktik Gadai Tanah Pertanian Di Nagori Bandar Rakyat, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun*. *At-tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, Volume V No. 1 Januari-Juni 2020
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi. 2004. *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Sofhian dan Asna Usman Dilo. 2013. *Tradisi Pohulo'o GoronTalo dalam Tinjauan Fiqh*. IAIN Sultan Amai Gorontalo, el Harakah Vol.15 No.1 Tahun 2013
- Urip Santoso. 2003. *Hukum AgrariaKajian Komprehensif*. Kencana. Jakarta