

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sumenep atau yang biasa disebut sebagai Kota Keris, berada di ujung sebuah Kepulauan Madura, disana terdapat satu wilayah pedesaan kecil yang terletak di Desa Sendir, Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep. Wilayah ini terletak di bagian timur dari Kecamatan Lenteng, disana terdapat situs bersejarah, rumah-rumah asli penduduk setempat, serta tanah pertanian yang dimanfaatkan sebagai mata pencaharian para petani. Tidak hanya masyarakat asli Desa Sendir yang memiliki dan mengelola tanah pertanian tersebut, akan tetapi masyarakat-masyarakat yang berdekatan serta bersebelahan dengan Desa juga memanfaatkan, mengelola bahkan memiliki tanah persawahan yang lahir dari alam.

Masyarakat di Desa Sendir yang mayoritas para penduduk asli maupun tidak asli bermata pencaharian petani, dan bercocok tanam, dikarenakan mereka memanfaatkan tanah yang luas sebagai bagian dari kehidupan sehari-hari guna untuk kelangsungan hidup, maka tak heran ada pula yang menginvestasikan sebagian keuangannya untuk membeli tanah pertanian agar bisa menghasilkan berbagai tanaman yang dapat dijual kembali atau untuk dikonsumsi sendiri bagi keberlangsungan hidup.

Banyak masyarakat sekitar yang menginvestasikan sebagian uangnya untuk membeli tanah di Desa Sendir, tidak hanya penduduk asli Desa Sendir yang memiliki tanah pertanian akan tetapi penduduk yang juga berdekatan

dengan Desa Sendir tersebut, ikut menginvestasikan uangnya untuk membeli sebidang tanah pertanian yang sangat luas hingga berhektar-hektar, kepada salah satu warga disana, yang akan difungsikan untuk lahan persawahan agar dapat ditanami berbagai macam tanaman guna menunjang kebutuhan sehari-hari.

Suatu kepemilikan tanah pertanian di Desa Sendir terlebih dahulu melakukan transaksi pembelian tanah pertanian sebagai pemilik tanah yang sah transaksi tersebut diketahui oleh Kepala Desa dan telah tercatat di Kantor Balai Desa, untuk dibuktikan kepemilikan atas nama seseorang yang berhak memiliki dan mengelola tanah pertanian. Jual beli sebidang tanah kepada pemilik terdahulu, telah dilaporkan kepada Kepala desa atau kepala dusun (*carek*) untuk menjadi saksi bahwa telah dilakukannya transaksi jual beli antara pihak pembeli dengan pihak pemilik tanah, pada waktu transaksi perjanjian jual beli dilakukan, untuk mendapat keabsahan yang mengikat bagi hukum dan mengikat kedua belah pihak maka dibuat akta jual beli tanah yang diberikan kepada pihak pemilik tanah yang baru serta di sahkan dan ditandatangani oleh bapak kepala desa, kepala dusun (*carek*), beserta 2 orang saksi tadi, dikarenakan pada masa itu masyarakat masih tidak mengenal adanya badan hukum PPAT dan masyarakat desa lebih mempercayakan jual-beli tanah kepada bapak Kepala Desa agar lebih berkekuatan hukum tetap, serta sudah merupakan suatu kebiasaan adat desa tersebut yang telah dilakukan secara terus-menerus.

Setelah tanah tersebut telah sah baik di hadapan hukum maupun sah menjadi milik dari pemilik tanah yang baru, tanah itu dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan yang melekat pada kegunaan, fungsi dan manfaat tanah dibeli, baik digunakan untuk menanam tanaman, maupun digunakan untuk kepentingan lain, seperti kebutuhan yang mendesak dan lain sebagainya sesuai dengan keinginan dari pemilik tanah pertanian yang sah.

Salah satu contoh kebutuhan yang mendesak dalam hal memanfaatkan tanah pertanian yaitu dengan cara menggadaikan tanah pertanian tersebut yang dilakukan oleh pemilik tanah atau pemberi gadai, menurutnya sebagai masyarakat awam terkait perjanjian gadai sebidang tanah dimungkinkannya sebagai *asset* tercepat untuk mendapatkan sejumlah uang dalam jumlah besar, dikarenakan pemberi gadai sedang membutuhkan uang untuk keperluan yang mendesak, lantas menggadaikan sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa Sendir, Kecamatan Lenteng, Kabupaten Sumenep, pemegang gadai atau penerima gadai dengan melakukan perjanjian secara lisan dan tidak tertulis, pinjaman tersebut berupa peminjaman sejumlah uang. Dengan digadaikannya sebidang tanah pertanian, perjanjian tersebut tidak dibatasi pengembaliannya hanya saja apabila pemberi gadai telah memiliki uang maka pinjamannya akan segera dilunaskan.

Selain itu pemberi gadai juga menyerahkan akta jual beli tanahnya yang dibelinya terdahulu kepada Kepala Desa, dan memberikan akta jual belinya kepada penerima gadai untuk dijadikan sebagai jaminan gadai. Hal itu dilakukan agar tidak ada ingkar janji selama masa gadai, selang beberapa

tahun gadai tanah pertanian berlangsung, pemberi gadai berniat untuk mengembalikan keseluruhan uang pinjamannya dengan harapan tanah tersebut juga dapat kembali, akan tetapi pemegang gadai tidak mau menerima uang tebusan gadai dengan alasan bahwa uang dari pinjaman awal tidak sebanding dengan harga tanah saat ini. Penerima gadai meminta pemberi gadai untuk mengembalikan uang pinjaman 2x lipat lebih besar dari pinjaman awal yang disamakan seperti harga tanah saat ini, pemegang gadai juga mengaku perjanjian awal bukan suatu perjanjian gadai akan tetapi merupakan perjanjian jual beli, dikarenakan dan diperkuat dengan penyerahan akta jual beli yang saat ini berada di tangan pemegang gadai.

Alasan memilih judul ini dikarenakan telah terjadi permasalahan hukum yang saat ini sedang dihadapi oleh pemberi gadai yang menggadaikan tanahnya kepada pemegang gadai yaitu dimana pihak pemegang gadai telah mengaku bahwa tanah tersebut merupakan perjanjian jual beli bukan perjanjian gadai, pemegang gadai mengaku tanah pertanian yang saat ini dalam kuasanya secara kekuasaan seutuhnya berada di tangan pihak pemegang gadai, dan berhak untuk menentukan apa yang diinginkan terhadap tanah pertanian, baik dari segi pemanfaatannya maupun nilai jual yang akan diperoleh oleh pemegang gadai selama pemberi gadai masih tidak sanggup untuk melunasinya.

Transaksi mengenai aturan-aturan dan permasalahan hukum yang dihadapi oleh kedua belah pihak tentunya telah di atur oleh hukum Positif di Indonesia. Transaksi bahwa mengklaim atas barang yang bukan

kepemilikannya sendiri dan barang yang masih berstatus hak milik orang lain sudah semestinya kembali kepada pemiliknya. Oleh sebab itu permasalahan yang di alami oleh pemberi gadai dan penerima gadai mengandung unsur yang sangat bertentangan dengan aturan-aturan hukum yang berlaku saat ini baik dari segi adat maupun dari undang-undang, dapat dilihat dari segi eksistensinya suatu perjanjian gadai memiliki karakteristik yang berbeda dengan perjanjian lainnya, yang memuat diantaranya :

“Transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak inti dari transaksi ini merupakan pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga”.¹

Transaksi ini menurut isinya dapat dibeda-bedakan dalam tiga macam yakni:

1. Perjanjian tanah disertai ketentuan, bagi pemilik tanah juga mempunyai hak mengambil lagi suatu pembayaran uang yang sama jumlahnya. Hal itu disebut “menggadai”.
2. Perjanjian tanah dengan pembayaran kontan tanpa syarat, untuk selamanya disebut “jual lepas”
3. Perjanjian tanah melalui pembayaran kontan, bahwa apabila tidak ada perbuatan hukum lain, sesudah beberapa kali panen tanah itu kembali lagi ke pemilik tanah semula disebut “jual tahunan”.²

Agar dapat menyelesaikan permasalahan ini sebaiknya pemberi gadai dan penerima gadai terlebih dahulu mengetahui bagaimana perjanjian gadai yang telah sesuai dengan *standart* perjanjian yang ada di dalam aturan-aturan hukum serta adat di wilayah desa tempat perjanjian itu dilangsungkan oleh kedua belah pihak, yang berupa perjanjian atau akad gadai secara tertulis dan mengajak saksi-saksi guna untuk terhindar dari adanya ingkar

¹ Bushar Muhammad, **Asas-asas hukum adat**, Balai Pustaka, Jakarta, 2013, h. 112

² *Ibid*, h.112-113

janji dan/atau cacat hukum diantara pemberi gadai dan penerima gadai, serta mengetahui peran dan tanggung jawab apa saja yang akan dilaksanakan terkait perjanjian gadai.

Aturan-aturan yang berada di dalam hukum akan selalu menjadi acuan utama bagi masyarakat dimanapun berada, hal tersebut akan terus menerus di butuhkan dan di jadikan sebuah pedoman dasar oleh masyarakatnya dalam mengambil suatu tindakan hukum, tidak terlepas pula di Desa Sendir Kecamatan Lenteng, Kabupaten Sumenep. Untuk menyelesaikan suatu perkara atau peristiwa sosial yang terjadi di kehidupan sehari-hari, tidak lepas keikut sertaan hukum dalam menangani suatu perkara yang ada, baik diselesaikan secara pidana maupun secara perdata.

Gabriel mengatakan “Berbicara tentang hukum perdata seringkali terjadi pada perkara perdata umum, misalnya terjadi pada perselisihan sengketa tanah contohnya: peralihan hak atas tanah, perjanjian gadai, serta jual beli”.³

Penyelesaian hukum secara perdata selaras dengan apa yang saat ini terjadi dan sedang dialami oleh pemberi gadai yang kebingungan dalam menyelesaikan permasalahannya, dikarenakan banyak masyarakat desa yang masih awan akan hal penyelesaian perkara perdata serta aturan-aturan apa saja yang menjadi perbandingan dalam masalah ini, hal yang menjadi

³ . M. Gabriel Haryanto, 2017, **Perkara Perdata Umum**(Online) Kantor Hukum, diakses dari <https://kantorhukum-lhs.com/bidang-praktik-hukum/perkara-perdata-umum/>, (Pada tanggal 22 Februari 2020)

permasalahan dalam kasus ini adalah perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dikarenakan dilakukan secara lisan, serta tidak adanya saksi-saksi yang diikut sertakan dalam perjanjian tersebut, hingga saat ini masa gadai telah berlangsung kurang lebih selama 5 tahun, selama itu pula tanah tersebut masih berada di dalam kekuasaan dari pemegang gadai .

Dalam menyelesaikan permasalahan dari gadai tanah yang dialami oleh kedua belah pihak bahwasanya perjanjian suatu gadai tanah hanya bersifat sementara dan harus dikelola sesuai peruntukannya, apabila terjadi gadai tanah dalam Hukum Adat harus terdapat unsur tolong menolong dengan tetap memperhatikan UU No. 56 Prp tahun 1960, agar ketika terjadi sengketa tanah gadai penyelesaiannya melalui sistem Hukum Adat (musyawarah mufakat atau dengan dihadapan hukum tempat gadai tersebut berlangsung.

Berdasarkan hal yang telah dipaparkan diatas, maka peneliti sangat tertarik dalam melakukan penelitian mengenai **Keabsahan Perjanjian Gadai Tanah Berubah Menjadi Jual Beli (Studi Kasus Di Desa Sendir Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep)**. Dikarenakan baik antara pihak pemberi gadai dengan pihak penerima gadai sama-sama tidak mengetahui aturan-aturan hukum yang berlaku saat ini, baik dianalisis dalam lingkup hukum masyarakat adat maupun secara aturan perundang-undangan di Indonesia.

1.2 Orisinalitas Penelitian

Berikut penulis paparkan beberapa *rivew* hasil penelitian terdahulu yang *relevan* dengan penelitian ini yang akan diangkat oleh penulis dengan berjudul Keabsahan perjanjian Gadai Tanah Berubah Menjadi Perjanjian Jual Beli.

Tabel I
Penelitian Terdahulu Terkait Judul Penelitian

No	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah
1.	Venty Oktamelya, Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.	Tinjauan Hukum Islam Tentang Peralihan Gadai Tanpa Sepengetahuan <i>Rahin</i> , Tahun 2017.	1. Bagaimana praktik peralihan gadai tanpa sepengetahuan <i>rahin</i> di Desa Negri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat? 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang peralihan gadai tanpa sepengetahuan <i>rahin</i> di Desa Negri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat?

2.	<p>Imron Saifudi, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Institut Agama Islam Negeri (IAN) Metro</p>	<p>Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat), Tahun 2017.</p>	<p>1. Bagaimana hukum akad gadai yang penyelesaiannya jual beli dengan tanah gadai tersebut dibeli oleh penerima gadai?</p>
3.	<p>Muh Aris Rahman, Jurusan Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alaluddin Makkasar</p>	<p>Pelaksanaan Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomer 56 PRP Tahun 1960 Di Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa, Tahun 2017.</p>	<p>1. Sejauh manakah pelaksanaan gadai tanah pertanian di desa tonasa kecamatan tombolo pao kabupaten gowa berdasarkan undang- undang nomer 56 prp tahun 1960? 2. Apakah faktor-faktor penghambat pelaksanaan</p>

			gadai tanah pertanian di desa tanosa kecamatan tombolo pao kabupaten berdasarkan undang-undang nomer 56 prp tahun 1960?
--	--	--	---

1. Venty Oktamelya, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Gadai Tanpa Sepengetahuan *Rahin*, Tahun 2017. Dalam rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana praktik pengalihan gadai tanpa sepengetahuan *rahin* dan bagaimana pandangan hukum Islam tentang pengalihan gadai tanpa sepengetahuan *rahin*. Penulis menganalisis tentang latar belakang ini befokus pada praktik gadai yang sudah lama terjadi di tengah-tengah masyarakat di Desa Negri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat, praktik gadai di desa ini adalah dengan cara datangnya *rahin* menemui *murtahin* bermaksud untuk meminjam uang dengan jaminan tanah sawah atau perkebunan, dengan jangka waktu yang tidak ditentukan, ketika pihak *rahin* telah memiliki uang untuk membayar hutang dan meminta jaminannya kembali. Namun *murtahin* menjaminkan kembali jaminan tersebut kepada pihak lain, dan jelas hal ini menguntungkan pihak *murtahin* dan merugikan pihak *rahin*. Penelitian ini merupakan penelitian lapang (*field research*), sifat penelitian ini adalah bersifat

deskriptif kualitatif. Metode ini digunakan untuk memperoleh sebuah data menggunakan cara terjun langsung kepada objek.

2. Imam Saifudi, dengan judul *Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat)*, Tahun 2017. Dalam rumusan masalah penelitian ini adalah Bagaimana hukum akad gadai yang penyelesaiannya jual beli dengan tanah gadai tersebut dibeli oleh penerima gadai. Penulis menganalisis tentang latar belakang ini berfokus bahwa pihak *rahin* tidak bisa mengembalikan hutang yang ia terima kemudian *murtahin* memaksa *rahin* untuk menjual barang jaminan dengan harga yang *murtahin* tentukan, menurut hukum Islam yang pada awal akad gadai belum sesuai dengan aturan Islam karena pemaksaan terjadinya jual beli dan penentuan harga sepihak, hal ini merugikan pihak *rahin* karena harga yang tidak sesuai dengan harga umumnya. Penelitian ini bersifat *deskriptif kualitatif* dan menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi.
3. Moh Aris Rahman, dengan judul *Pelaksanaan Gadai Tanah Menurut Undang-Undang Nomer 56 PRP Tahun 1960 Di Desa Tonasa Kecamatan Tombolo Pao Kabupaten Gowa*, Tahun 2017. Dalam rumusan masalah penelitian ini adalah Sejauh manakah pelaksanaan gadai tanah pertanian di desa tonasa kecamatan tombolo pao kabupaten gowa berdasarkan undang-undang nomer 56 prp tahun 1960 dan Apakah faktor-faktor penghambat pelaksanaan gadai tanah pertanian di desa tanosa kecamatan tombolo pao kabupaten berdasarkan undang-undang

nomer 56 prp tahun 1960. Latar belakang ini berfokus pada terjadinya penyimpangan dalam transaksi gadai tanah pertanian yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan nomer 56 Prp Tahun 1960, serta tidak adanya batasan waktu yang membuat gadai tanah pertanian melampaui waktu penebusan, serta penebusan uang gadai masih berdasarkan adat/atau kebiasaan masyarakat dimana pemilik tanah harus menebus kembali tanahnya sesuai dengan jumlah uang yang dipinjam walaupun dari hasil keuntungan yang diperoleh penerima gadai selama beberapa tahun dari tanah tersebut jauh lebih besar dari utang pokok pemilik tanah (pemberi gadai). Penelitian ini bersifat penelitian lapangan (*field research*), yang tergolong *kuantitatif*, dengan pendekatan penelitian yang digunakan adalah *yuridis* dan *sosiologis*.

Beberapa penelitian terdahulu di atas menjadi bahan *referensi* bagi penulis untuk dapat melanjutkan penelitian yang akan dilakukan. Secara garis besar penelitian yang akan peneliti lakukan memiliki persamaan yakni mengenai pengalihan perjanjian gadai yang berakhir menjadi berbagai macam bentuk permasalahan salah satunya perubahan gadai yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Apabila pada penelitian terdahulu berfokus pada aspek di dalam suatu daerah tertentu, serta *prespektif* pandangan hukum yang digunakan yakni Hukum Islam, maka penelitian yang akan peneliti lakukan terdapat poin khusus yang membedakan yaitu pada studi kajian, penulis rumuskan tentang peraturan-peraturan hukum di dalam Hukum Adat, dan Perundang-Undangan di Indonesia.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan, makadirumuskan beberapa hal pokok permasalahan dalam penelitian skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian gadai tanah yang berubah menjadi perjanjian jual beli?
2. Bagaimana penyelesaian hukum perjanjian gadai tanah yang berubah menjadi perjanjian jual beli?

1.4 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah yang dipaparkan, terdapat tujuan dari penelitian skripsi ini yaitu diantaranya:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis keabsahan perjanjian gadai tanah yang berubah menjadi perjanjian jual beli.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian hukum perjanjian gadai tanah yang berubah menjadi perjanjian jual beli.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari tujuan penelitian yang dikemukakan, terdapat beberapa manfaat penulisan skripsi sebagai berikut :

1. Masyarakat

Penelitian diatas agar dapat menambah wawasan ilmu dan pengetahuan bagi masyarakat yang sering kali menggadaikan tanahnya kepada saudara dan

pihak lain untuk lebih berhati-hati serta mengetahui akan peraturan-peraturan hukum yang telah ditetapkan.

2. Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan ilmu dan sumber *referensi* bagi penerus yang nantinya akan melanjutkan penelitian yang serupa sebagai pembaharuan ilmu di waktu yang akan datang.

3. Pemerintah/Instansi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber bacaan, masukan dan bahan pertimbangan untuk selalu memperbaharui peraturan-peraturan hukum yang sesuai dengan perkembangan zaman saat ini, tidak hanya menjadi pertimbangan penyelesaian hukum bagi pemerintahan, tetapi juga dapat memberikan pegangan bagi masyarakat yang masih awan terhadap aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau cabang ilmu logika yang berkaitan dengan prinsip umum pembentukan pengetahuan (*knowlage*).⁴ Suatu ilmu tentang kerangka kerja untuk melaksanakan penelitian yang bersistem, yaitu sekumpulan peraturan, kegiatan dan prosedur yang digunakan oleh pelaku suatu disiplin ilmu, studi atau analisis teoritis.

Sedangkan menurut P. Mahmud Marzuki yang mengemukakan: “bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-

⁴ Juliansyah Noor, *Metodelogi Penelitian*, Kencana, Jakarta, 2012, h. 22

prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”⁵. Seperti uraian berikut ini :

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian menggunakan yuridis normatif yaitu penelitian hukum dari *prespektif internal* dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Pada jenis penelitian ini bentuk penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normatif.

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang memberikan argumentasi yuridis ketika terjadi suatu kekosongan, kakaburan, dan konflik norma⁶. Hal ini tentunya berkaitan dengan judul penelitian yang penulis angkat mengenai Keabsahan Perjanjian Gadai Berubah Menjadi Perjanjian Jual Beli, dimana penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang *sui generis*.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Dari jenis penelitian yang penulis gunakan, pendekatan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Pendekatan perundang-Undangan (*Statute Approach*).

Terkait dengan kebasahan perjanjian gadai berubah menjadi perjanjian jual beli berfokus pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomer. 56 Prp Tahun 1960, serta kompilasi Hukum Islam yang secara mendalam membahas mengenai Hukum Gadai dan Jual-Beli yang diakui dihadapan hukum, akan tetapi masih menimbulkan permasalahan yang sangat merugikan bagi

⁵ I Mase Pasek Diantha, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, h. 2

⁶ *Ibid*, h. 12

masyarakat yang masih awam dalam ilmu hukum, adanya konflik norma (*konflik norm*) dalam menetapkan aturan-aturan yang akan digunakan dalam pengambilan suatu keputusan berupa penyelesaiannya, tanah yang digadaikan maupun tanah hasil dari jual-beli, mempunyai metode penyelesaian yang berbeda dari ketiga perundang-undangan diatas, untuk dapat memecahkannya peneliti terlebih dahulu menganalisisnya melalui pendekatan Perundang-undangan.

2. Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*).

Berkaitan dengan perbandingan yang ada dalam membandingkan suatu perundang-undangan. Salmon mengemukakan bahwa “apa yang dikenal dengan sebagai pendekatan perbandingan yaitu studi mengenai persamaan dan perbedaan antara sistem hukum yang berbeda, hal ini bukan merupakan cabang yang terpisah melainkan sebuah metode ilmu pada cabang-cabangnya⁷. Dalam menguraikan permasalahan mengenai keabsahan perjanjian gadai berubah menjadi perjanjian jual beli yang menimbulkan Konflik norma (*konflik norm*), memerlukan adanya pedoman penelitian, Undang-Undang, serta ensiklopedia yang tepat agar dapat dengan mudah untuk menganalisis dan membandingkannya. Dalam KUHPerdato gadai dilakukan hanya untuk benda-benda yang bergerak, menurut hukum adat gadai tanah pertanian tidak diperbolehkan dikarenakan mengandung unsur *eksploitasi* (pemerasan), sedangkan di dalam Undang-Undang Nomer 56 Prp Tahun 1960 yang mengatur tentang tanah, bahwasanya gadai tanah pertanian harus dikembalikan apabila waktunya telah mencapai kurang lebih selama 7 tahun

⁷ Syafruddin Syam, Perbandingan Hukum, Kajian Politik Hukum Dalam *Pluralisme Hukum* (Pengertian, Pendekatan, *Signifikansi*, dan *Prospeknya*), Jurusan Siyasah, Vol 3 No.3, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sumatera Utara, Sumatera Utara, 2015, h. 64

untuk dikembalikan tanpa meminta bunga atau uang tebusan kepada empunya atau pemilik tanah, karena apabila gadai tanah sudah berlangsung selama 7 tahun maka pemegang gadai telah banyak memperoleh hasil dari pemanfaatan tanah pertanian tersebut, lalu menurut hukum islam gadai tanah pertanian diperbolehkan asalkan tidak mengandung unsur menguntungkan salah satu pihak secara berlebihan dengan mengambil *riba* yang sangat banyak dan merugikan salah satu pihak.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Dalam penelitian yuridis normatif pendekatan kasus tujuannya untuk mempelajari bagaimana sistem penerapan norma atau kaidah hukum dilakukan dalam praktik hukum⁸. Pendekatan kasus terjadinya gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai dengan memberikan akta tanah sebagai jaminan, tidak dapat dilakukan tanpa disetujui oleh kedua belah pihak dan dibuktikan dihadapan Pegawai Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional keduanya harus saling terjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak, ketentuan itu telah ada sejak lama yang dibawa oleh nenek moyang yang datang ke Indonesia. Sistem ini telah lumrah dikenal hingga pada masyarakat saat ini, yang berpatokan pada Hukum Adat, perundang-undangan, maupun Hukum Islam.

⁸ Jonaedi Efendi, **Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris**, Prenada Media Group, Depok, 2016, h. 145-146

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber utama adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan berupa pedoman atau patokan dalam menyelesaikan suatu masalah yang bersifat normatif bahan hukum tersebut terdiri dari 2 bagian, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang memiliki arti *otoritas*. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim⁹. Seperti perundang-undangan dibawah yaitu : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomer. 56 Prp Tahun 1960, dan Kompilasi Hukum Islam

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari semua *publikasi* tentang hukum, *publikasi*¹⁰, tentang hukum yang dapat menunjang penulisan penelitian ini terdiri dari buku, jurnal, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, majalah, internet, dokumen, dan komentar atas putusan pengadilan¹¹. Serta penelitian ini menggunakan wawancara kepada sumber yang terkait, wawancara ini dilakukan hanya sebagai penguat atau sebagai landasan pendukung bahwa telah terjadi penyimpangan hukum di tempat yang diteliti.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2011, h. 152

¹⁰ Jonaedi Efendi, **Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris**, Prenada Media Group, Depok, 2016, h. 145-146

¹¹ *Ibid*, h. 152

1.6.4 Teknik Penelusuran bahan Hukum

Dalam teknik pengambilan atau pengumpulan data serta teknik penelusuran bahan hukum, penulis melakukan penelitian ini menggunakan teknik penelusuran bahan pustaka atau daftar kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari serta menelaah berbagai peraturan perundang-undangan dengan literatur hukum yang berkaitan dengan kasus yang berhubungan dengan gadai-menggadai dan jual-beli berupa tanah.

1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan *interpretasi*. *Interpretasi* adalah penggunaan *metode yuridis* dalam membahas suatu persoalan hukum, dituntut untuk selalu berpegang kepada *yuridisme* yang dianut oleh tata hukum yang bersangkutan. Artinya, apakah tata hukum yang bersangkutan yang menguasai mengenai perkara atau isu hukum itu menganut *yuridisme* yang berkaitan dengan *positisme* atau menganut *yuridisme idealis*¹². Sehingga menghasilkan teknik analisis bahan hukum yang tersusun secara *sistematis*, yaitu penafsiran dengan menggunakan hubungan yang lebih luas terhadap aturan hukum atau norma-norma hukum yang terkandung di dalamnya, penafsiran dilakukan dengan mengamati dan mengkaji hubungan antara pasal yang satu dengan pasal yang lain yang terdapat di dalam undang-undang¹³. Seperti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomer.56 Prp tahun 1960, dan kompilasi Hukum Islam.

¹² Jonaedi Effendi, *Op.Cit*, h. 93-94

¹³ Jonaedi Effendi, *Loc.Cit*, h.96

Sedangkan pengertian *restriktif* menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) *restriktif* yaitu bersifat membatasi atau terbatas, dalam penelitian ini penulis menganalisis melalui pandangan atau teori terkait peralihan hak atas tanah, perjanjian gadai, jual beli tanah pertanian, serta penyelesaian hukum atau upaya hukum yang akan dilakukan.

1.6.6 Definisi Konseptual

Definisi konseptual merupakan sebuah definisi yang memberikan penjelasan tentang konsep-konsep yang ada menggunakan pemahaman sendiri dengan singkat, jelas dan tegas. Yang dimaksud konsep dalam hal ini adalah berbagai teori/konsep yang telah dikutip sebelumnya menjadi satu definisi khusus¹⁴. Dalam pembahasan definisi konseptual, akan diuraikan beberapa konsep-konsep terkait beberapa istilah yang akan sering digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Keabsahan Perjanjian

Menurut sujud margono, “Keabsahan merupakan suatu perjanjian tentunya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*)”¹⁵.

Menurut Van dunne mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum yang terdiri dari tiga tahap yaitu: tahap *pracontractual*, yaitu ada penawaran penerimaan; tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak; dan tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian¹⁶.

¹⁴ Dinely, 2019, Apa Perbedaan Definisi Konseptual dan Definisi Operasional (Online), <http://www.dinelyku.com/2019/02/apa-perbedaan-definisi-konseptual-dan.html?m=1>, (Pada tanggal 19 Juni 2020)

¹⁵ Noviana Sri Indiraharti, Aspek Perjanjian Dalam Hukum Kontak, Jurnal Hukum, Vol. 4 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 2014, h. 18

¹⁶ Salim H.S, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafik, Jakarta, 2014, h. 161

Menurut hukum perdata Indonesia, secara umum perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa dimana dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang telah diatur di dalam pasal 1313 KUHPerdata, oleh karenanya, perjanjian tersebut telah berlaku sebagai suatu perundang-undangan bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta menimbulkan hubungan perikatan.

2. Gadai Tanah

Menurut Eddy Ruchiat, yang dimaksud dengan gadai tanah “penyerahan tanah oleh pihak pertama (pemilik tanah), kepada pihak kedua (penerima gadai) atas pembayaran sejumlah uang tunai dengan perjanjian yang menyerahkan tanah dapat menerima kembali tanah itu atas pembayaran kembali sejumlah uang yang sama, sehingga merupakan pemindahan hak sementara”¹⁷.

Sedangkan menurut pendapat Effendi Parangin, bahwa pengertian gadai tanah yaitu : “gadai tanah biasanya dilakukan di muka kepala desa atau kepala adat. Kehadiran pejabat tersebut umunya bukan merupakan syarat bagi sahnya gadai, melainkan dimaksudkan untuk memperkuat kedudukan, dan mengurangi resiko pemegang gadai jika kemudian hari ada sanggahan, biasanya hal tersebut dibuatkan akta atau bukti yang tertulis”¹⁸.

Menurut Boedi Harsono, terdapat tiga hal yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria No. 56 PRP Tahun 1960 terkait gadai tanah yaitu : “penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah; penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah itu menjadi bagian yang kecil; masalah pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan.

¹⁷ Ray Pratama Siadari, 2012, Pengertian Gadai Tanah Menurut Hukum Adat online), <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-gadai-tanah-menurut-hukum-adat.html?l=1>, (Pada Tanggal 21 Juni 2020)

¹⁸ Herlina, Kewajiban Pengembalian Penggadaian Atas Tanah Pertanian Menurut Hukum Adat Yang Berlaku Di Desa Taman Sareh Sampang Madura, **skripsi tidak diterbitkan**, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah, 2016, h. 17

3. Perjanjian Jual-Beli Tanah

Boedi harsono mengemukakan bahwa “jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan atas hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harga kepada penjual, yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli”¹⁹

Menurut Urip Santoso, “jual gadai atau *adol* gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai), yaitu dengan cara menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai”²⁰

Dalam Hukum Adat yang tidak menganut hukum tertulis, peralihan hak atas tanah dilakukan dengan mengadopsi konsep Adat Istiadat yang dilakukan dengan cara perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermaterai) atau hanya berupa kwitansi, serta menghadirkan saksi. Akan tetapi dari sisi regulasi, sekalipun Hukum Tanah Nasional mengadopsi sistem Hukum Adat, telah diatur secara tegas dan nyata dalam Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa jual beli atas objek tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)²¹.

Jadi, keabsahan perjanjian merupakan syarat sah yang mengikat bagi para kedua belah pihak untuk melakukan sebuah perikatan hukum yang menimbulkan suatu aturan hukum berlandaskan kata sepakat, dalam kesepakatan terjadi sebuah musyawarah perjanjian berupa gadai tanah yang dilakukan oleh pihak pertama sebagai pemilik tanah (pemberi gadai) kepada pihak kedua (penerima gadai),

¹⁹ Urip Santoso, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Prespektif*, Vol. 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2012, h. 65

²⁰ Urip Santoso, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Prenada Media, Jakarta, 2010, h. 359-360

²¹ Nur Hayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, *Lex Journalica*, Vol. 13 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2016, h. 279

untuk pinjaman sejumlah uang tunai serta tanah pertanian sebagai suatu jaminan hutang, tidak ada batas waktu dalam pengembalian kecuali diperjanjikan terlebih dahulu oleh kedua pihak, perjanjian gadai tanah dapat dilakukan dengan cara lisan maupun tertulis. Akan tetapi apabila perjanjian tersebut dilakukan tidak tertulis atau dibawah tangan biasanya akan sangat sulit dalam hal menemukan bukti yang dapat dibuktikan apabila terjadi hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak atau adanya ingkar janji dikemudian hari.

Tanah pertanian untuk sementara waktu dikelola haknya dan suatu waktu dapat dikembalikan kepada pemilik tanah (pemberi gadai), apabila pemberi gadai telah sanggup untuk menebus segala utang-piutangnya kepada penerima gadai apabila pemberi gadai belum sanggup untuk mengembalikannya, maka status hak tanah pertanian tidak serta merta beralih hak miliknya kepada penerima gadai (berupa sebuah perjanjian jual beli), akan tetapihanya haknya saja yang beralih tetapi kepemilikannya tetap dimiliki oleh pemilik tanah, tanah dapat beralih (jual-beli) apabila telah disetujui oleh kedua belah pihak baik pihak pemilik tanah (penjual) maupun pihak penerima tanah (pembeli) yang disaksikan oleh Badan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional yang telah diatur dalam perundang-undangan.

1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini, digunakan agar mempermudah untuk memahami bagian isi dari skripsi. Peneliti membaginya menjadi empat Bab yang setiap babnya mempunyai beberapa sub bab. Adapun sistematikanya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan ini berisikan tentang latar belakang, orisinalitas penelitian, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka terdiri dari dua sub bab, pertama ketentuan umum terkait gadai yang berisi tentang pengertian umum tentang gadai, pengertian tentang gadai tanah, terjadinya gadai tanah, terjadinya gadai tanah menurut KUHPerdara, pengaturan gadai tanah setelah berlakunya UUPA, dan pelaksanaan gadai dalam *prespektif* Hukum Islam. Sub bab kedua ketentuan umum terkait jual beli yang berisi tentang jual beli menurut KUHPerdara, UUPA, Hukum Islam, dan UU No. 14 Tahun 1997.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan terdiri dari Keabsahan Perjanjian Gadai Tanah Yang Berubah Menjadi Perjanjian Jual Beli dan Penyelesaian terhadap hukum perjanjian gadai tanah yang berubah menjadi perjanjian jual beli

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini berupa tahapan akhir terkait penulisan skripsi, yang memiliki dua sub-sub yaitu kesimpulan dan saran.