



# Gadai tanah di Kalurahan Semoyo, Kapanewon Patuk, Kabupaten Gunungkidul

Mita Choirunisa <sup>a,1</sup>, Setiati Widiastuti <sup>b,2</sup>

<sup>1</sup> [mmitchairunisa.2018@student.uny.ac.id](mailto:mmitchairunisa.2018@student.uny.ac.id) Mahasiswa Departemen PKnH, Fishipol, UNY

<sup>2</sup> [setiatiwidi@uny.ac.id](mailto:setiatiwidi@uny.ac.id) Dosen Fakultas Ilmu Sosial, Hukum, dan Politik, UNY

<sup>a</sup> Mahasiswa (Departemen Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum FISHIPOL UNY), Yogyakarta Indonesia

<sup>b</sup> Dosen (Departemen Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum FISHIPOL UNY), Yogyakarta Indonesia

## ABSTRAK

Artikel ini didasarkan pada penelitian yang bertujuan mendeskripsikan alasan masyarakat Kalurahan Semoyo melakukan transaksi gadai tanah. Selain itu juga untuk mendeskripsikan gadai tanah di Kalurahan Semoyo.

Gadai tanah rentan terjadi permasalahan, namun gadai tanah masih banyak ditemui di Indonesia, salah satunya Kalurahan Semoyo. Masyarakat melakukan transaksi gadai tanah karena terdesak oleh kebutuhan, menghindari jual tanah, menghindari pinjam uang di bank, memberikan pertolongan kepada tetangga atau kerabat dan mendapatkan tambahan tanah garapan. Gadai tanah di Kalurahan Semoyo didasarkan pada kebiasaan, dilakukan secara lisan dan tidak melibatkan pihak Pemerintah Kalurahan. Pelaku gadai tanah hanya melakukan transaksi gadai tanah dengan kerabat/ tetangga dekat guna mencegah permasalahan di kemudian hari.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik wawancara dan dokumentasi. Teknik pengecekan keabsahan data yang digunakan teknik crosscheck. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis data induktif dengan tahapan: reduksi data, kategorisasi data, penyajian data, penarikan simpulan/verifikasi.

## ABSTRACT

*This article is based on research that aims to describe the reasons why the people of Semoyo Village carry out land pawning transactions. Apart from that, it is also to describe land pawning in the Semoyo Village.*

*Land pawning is prone to problems in the future. Even so, land mortgages are still commonly found in various regions in Indonesia, one of which is the Semoyo Village. The reason people carry out land pawning transactions is that they are pressed by necessity, avoid selling land, avoid borrowing money at the bank, want to provide help to neighbors or relatives, and get additional land for cultivation. Land pawning in the Semoyo Village is based on community custom, done orally and without testimony from the Village Administration. Land pawning actors only make land pawn transactions with relatives/close neighbors so that this can prevent problems from happening in the future.*

*This research is descriptive research with a qualitative approach. Data collection techniques used are interview techniques and documentation techniques. The data validity checking technique used is the crosscheck technique. The analysis technique used is an inductive data analysis technique with stages including data reduction, data categorization, data presentation, and concluding/verification.*

## Pendahuluan

Indonesia merupakan negara hukum, sebagaimana Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 1 Ayat (3) telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan negara hukum. Hal ini membuat hukum menjadi persoalan yang penting bagi Negara Republik

## Sejarah Artikel

Diterima : 30 Januari 2023

Disetujui : 6 Februari 2023

## Kata kunci:

Gadai tanah, Kalurahan Semoyo, permasalahan

## Keywords:

Land pawning, Semoyo village, problems

Indonesia. Segala sesuatu dalam pergaulan masyarakat di Wilayah Negara Republik Indonesia diatur oleh hukum yang berlaku, salah satunya permasalahan mengenai tanah.

Pada mulanya, hukum tanah yang ada di Indonesia terdiri atas hukum tanah yang bersumber dari Hukum Perdata Barat dan Hukum Adat. Pengelompokan ini merupakan konsekuensi dari dualisme Hukum Agraria. Kedudukan Hukum Adat sebagai sumber hukum bagi hukum tanah dalam hukum nasional telah diakui oleh pemerintah. Hal ini sesuai dengan Pasal 18D Ayat (2) UUD 1945 yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat Hukum Adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”. Pasal ini memberikan penegasan bahwa pemerintah mengakui eksistensi Hukum Adat. Hukum Adat dan hak-hak masih dapat diberlakukan, berdampingan dengan hukum nasional dan peraturan-peraturan yang dibuat pemerintah selama Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan hukum nasional yang ada.

Dalam hukum tanah menurut Hukum Adat terdapat transaksi-transaksi hak atas tanah di dalamnya. Menurut Sulisrudatin (2014: 37), transaksi hak atas tanah terdiri atas: jual beli tanah, hibah tanah, tukar menukar tanah, wakaf tanah, transaksi yang berhubungan dengan tanah, pinjam meminjam tanah, gadai tanah (yang mencakup jual gadai, sewa menyewa tanah, jual tahunan, dan sewa) serta bagi hasil tanah. Pada penelitian ini, pokok permasalahannya mengenai jual gadai.

Gadai tanah yang dalam hal ini jual gadai merupakan penyerahan tanah oleh pemberi gadai kepada penerima gadai yang disertai tindakan meminjam uang oleh pemberi gadai kepada penerima gadai dengan ketentuan tanah tersebut akan dikembalikan oleh penerima gadai ketika pemberi gadai sudah dapat mengembalikan uang yang dipinjam (Aini 2020: 103). Penyerahan tanah ini yang dimaksudkan penyerahan penguasaan tanah. Peyerahan penguasaan tanah dan uang gadai dilakukan secara bersamaan pada waktu yang sama.

Transaksi gadai tanah atau jual gadai masih banyak ditemui di masyarakat pedesaan maupun masyarakat Hukum Adat. Hal ini dikarenakan praktik gadai tanah tidak kaku, cepat, dan tidak berbelit-belit. Oleh karenanya gadai tanah sering dipilih oleh masyarakat terutama masyarakat pedesaan apabila pemberi gadai membutuhkan uang dalam waktu yang cepat. Dalam transaksi gadai tanah, kata sepakat antara pemberi gadai dan penerima gadai adalah hal yang sangat penting karena menyangkut proses penyerahan tanah. Penguasaan secara nyata dalam gadai tanah merupakan bukti yang kuat sehingga tidak memerlukan bukti surat seperti sertifikat hak milik (Lapadengan, 2015: 79-83).

Namun, dalam praktiknya di lapangan, terdapat kerentana-kerentanan dalam pelaksanaan gadai tanah. Kerentanan itu seperti perjanjian hanya berupa perjanjian lisan, tidak disertai kesaksian dari pihak pemerintah setempat, jangka waktu yang melebihi ketentuan dalam undang-undang, dan gadai tanah yang cenderung terdapat unsur pemerasan. Hal ini dapat berpotensi menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Pelaksanaan gadai tanah sering dilakukan secara lisan, tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis. Transaksi hanya didasarkan pada rasa saling percaya antar pelaku gadai. Perjanjian secara lisan berpotensi menimbulkan perbedaan persepsi dikemudian hari. Selain itu, perjanjian gadai yang tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis ini akan menyulitkan pelaku gadai apabila dikemudian hari terjadi sengketa yang membutuhkan alat bukti dalam penyelesaiannya. Selain perjanjian yang tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, pelaksanaan gadai tanah sering juga tidak melibatkan pihak pemerintah setempat. Keterlibatan pemerintah setempat menjadi hal yang penting dalam transaksi gadai tanah. Apabila dikemudian hari terjadi permasalahan gadai tanah dan masalah tersebut tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah di internal pelaku gadai, maka masalah tersebut diselesaikan

secara musyawarah dengan pemerintah setempat. Sebagai contoh gadai tanah sawah di Desa Lambarese, Kecamatan Burau, Kabupaten Luwu Timur. Dalam gadai tanah ini, apabila musyawarah antar pelaku tidak menemui titik dapat menyelesaikan permasalahan yang dalam kasus ini berupa wanprestasi, maka upaya yang selanjutnya dilakukan musyawarah dengan pemerintah setempat untuk menyelesaikan tersebut (Sutriani, dkk, 2021: 36). Kesaksian dari pemerintah setempat juga penting apabila pelaku gadai telah meninggal, kemudian transaksi gadai tanah dilanjutkan oleh keluarganya dan tidak ada perjanjian maka pemerintah setempat dapat menjadi pembuktian penyelesaian masalah gadai tanah tersebut.

Selain itu, jangka waktu pada gadai tanah dalam praktiknya terkadang melampaui dari aturan yang telah tertuang dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-undang Nomor 56 Prp 1960, ditambah jangka waktu gadai yang terkadang melampaui dari kesepakatan di awal. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari, sebagai contoh yang terjadi pada gadai tanah di Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar. Pada transaksi gadai ini, jangka waktu gadai cenderung tidak terbatas. Jangka waktu yang tidak terbatas menimbulkan masalah wan prestasi dalam transaksi tersebut di mana pihak pemberi gadai tidak menebus tanahnya sesuai dengan ketentuan di awal (Izzati dan M. Jafar, 2019: 373). Jangka waktu yang tidak terbatas ini juga dapat merugikan salah satu pihak. Sudiarta, dkk (2017: 96) menjelaskan alasan dikatakan demikian karena dalam gadai tanah, hasil yang diperoleh penerima gadai atas penggarapan tanah jumlahnya jauh lebih besar dibandingkan dengan bunga dari uang yang diperoleh pemberi gadai. Selain hal tersebut, dalam gadai tanah, selama tanah yang digadaikan tidak ditebus oleh pemberi gadai/ pemilik tanah, maka tanah dan hasil buminya dikuasai oleh penerima gadai meskipun tidak menutup kemungkinan dalam kegiatan ini terjadi tolong menolong antara pihak penerima dan pemberi gadai (Tanjung, 2019: 84).

Selain itu, jangka waktu gadai yang melebihi aturan undang-undang membuat gadai tanah cenderung terdapat unsur pemerasan. Semakin lama tanah dalam penguasaan penerima gadai maka keuntungan yang diperoleh juga semakin tinggi. Seperti yang terjadi pada transaksi gadai tanah yang terjadi pada gadai tanah Desa Kalilunjar, Kecamatan Banjarnangu, Kabupaten Banjarnegara. Keuntungan dari penggarapan tanah tersebut lebih banyak jika dibandingkan bunga yang diterima bank apabila pinjam uang di bank (Setyandhini, 2012: 106-107). Dengan keuntungan yang banyak, gadai tanah tersebut cenderung terdapat unsur pemerasan, akan tetapi hal tersebut tidak disadari oleh pihak pemberi gadai (Setyandhini, 2012: 111).

Meskipun rentan terjadi permasalahan, di berbagai daerah di Indonesia transaksi gadai tanah masih ditemui di lingkungan masyarakat pedesaan, salah satunya di lingkungan masyarakat Kalurahan Semoyo. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti hal tersebut dengan tujuan mendeskripsikan latar belakang masyarakat Kalurahan Semoyo melakukan transaksi gadai tanah dan pelaksanaan gadai tanah di Kalurahan Semoyo, Kapanewon Patuk, Kabupaten Gunungkidul.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilakukan di Kalurahan Semoyo, Kapanewon Patuk, Kabupaten Gunungkidul. Pada penelitian ini digunakan dua teknik penentuan subjek penelitian yakni purposive dan snowball dengan subjek penelitian 1(satu) Lurah, 1(satu) Jagabaya, 5(lima) dukuh dari tiap padukuhan, 4(empat) pelaku gadai yang terdiri atas 1(satu) pemberi gadai dan 3(tiga) penerima gadai dengan Dukuh sebagai informan key. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik wawancara semi terstruktur dan dokumentasi. Pada penelitian ini digunakan teknik keabsahan data crosscheck dengan teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis induktif. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan dalam analisis data ini adalah reduksi data, kategorisasi data, penyajian data, dan penarikan simpulan/verifikasi.

## Hasil dan Pembahasan

### A. Alasan Masyarakat Kalurahan Semoyo Melakukan Transaksi Gadai Tanah

Para pelaku transaksi gadai tanah tentu memiliki motif dan alasan dalam melakukan transaksi gadai tanah. Menurut Nugroho, dkk (2019: 33) alasan utama masyarakat melakukan transaksi gadai tanah adalah karena faktor ekonomi. Pendapatan ekonomi yang tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan mendadak dan membutuhkan uang banyak membuat masyarakat melakukan transaksi gadai tanah. Kebutuhan-kebutuhan tersebut sebagai contoh kebutuhan perkawinan, kebutuhan berobat, kebutuhan pendidikan dan lain sebagainya. Alasan ini merupakan alasan dari sisi pemberi gadai. Alasan dari sisi penerima gadai mereka mau melakukan transaksi gadai tanah karena ingin memberikan pertolongan kepada pemberi gadai yang merupakan tetangga atau kerabatnya. Selain alasan itu, Alimantaka dan Sunarso (2020: 283) menyebutnya selain motif tolong menolong, para penerima gadai mau melakukan transaksi gadai tanah karena mereka mendapatkan keuntungan atas penggarapan tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, banyak ditemui masalah-masalah dalam pelaksanaan gadai tanah. Walaupun demikian, praktik gadai tanah masih ditemui di berbagai daerah di Indonesia, salah satunya lingkungan masyarakat Kalurahan Semoyo. Alasan masyarakat Kalurahan Semoyo melakukan transaksi gadai tanah karena gadai tanah memberikan kemudahan bagi para pelaku gadai. Menurut Alimantaka dan Sunarso (2020: 283) alasan pemberi gadai melakukan transaksi gadai tanah karena untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Melakukan gadai tanah dapat memudahkan pemberi gadai memperoleh uang guna memenuhi kebutuhan yang mendesak. Pada pelaksanaan gadai tanah di Kalurahan Semoyo, pemberi gadai melakukan gadai tanah karena terdesak kebutuhan. Sebagai petani, pendapatan dari hasil pertanian hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan *Penggade* sebenarnya merasa *eman-eman* untuk menggadaikan tanahnya. Akan tetapi karena beberapa hal, pemberi gadai terpaksa melakukan transaksi gadai tanah. Melakukan transaksi *gade lemah* dapat memudahkan *penggade* dalam memperoleh uang. makan sehari-hari. Kondisi ini membuat pemberi gadai tidak memiliki tabungan. Pendapatan yang pas-pasan dan tidak adanya tabungan membuat pemberi gadai kebingungan apabila tiba-tiba muncul kebutuhan yang mendesak dan membutuhkan uang banyak. Kebutuhan tersebut seperti membayar biaya pendidikan anak, biaya berobat, membayar cicilan utang koperasi, dan sebagainya. Apabila harus meminjam uang kepada tetangga ataupun kerabat, jarang ada orang yang mau meminjamkan uangnya dengan jumlah yang banyak. Jumlah uang yang sedikit ini tentu saja tidak dapat mencukupi kebutuhan pemberi gadai. Oleh sebab itu pemberi gadai terpaksa melakukan transaksi gadai tanah guna memperoleh uang. Dengan melakukan transaksi gadai tanah, pemberi gadai dapat memperoleh uang dengan cara yang cepat, mudah dan sederhana untuk memenuhinya.

*Menggadekan* tanahnya memungkinkan *penggade* memperoleh uang tanpa perlu menjual tanah secara lepas. Menjual tanah merupakan hal yang sangat dihindari oleh masyarakat Kalurahan Semoyo. Koesnoe (2020: 70) menyampaikan bahwa tanah pada pandangan adat merupakan harta keramat yang diwariskan secara turun temurun sehingga harus dijaga, dipelihara, dipertahankan, dan dimanfaatkan dengan baik agar kehidupan suatu masyarakat dapat terus eksis. Hal ini seperti yang terjadi pada masyarakat Kalurahan Semoyo. Masyarakat Kalurahan Semoyo masih mempercayai hal-hal yang sifatnya *religio magis* yang berkaitan dengan kepercayaan-kepercayaan yang sifatnya tradisional, yang dalam hal ini kepercayaan-kepercayaan mengenai tanah. Mereka percaya menjual tanah turun temurun merupakan hal yang harus dihindari. Hal ini dikarenakan tanah di Kalurahan Semoyo sebagian besar merupakan tanah warisan, membuat masyarakat Kalurahan Semoyo enggan menjual tanahnya, walaupun mereka terpaksa menjual tanahnya, tanah tersebut harus dijual kepada orang yang masih satu garis

keturunan dengan pemilik tanah. Selain itu, pemilik tanah harus membeli tanah yang baru sebagai pengganti tanah yang dijual dengan uang yang diperoleh dari penjualan tanah yang sebelumnya. Mereka takut terjadi hal-hal yang tidak diinginkan apabila menjual tanah. Oleh sebab itu *penggade* lebih memilih melakukan transaksi gadai tanah dibandingkan menjual tanahnya secara lepas.

Selain adanya kepercayaan tersebut, *penggade* enggan menjual tanahnya karena harga tanah yang selalu naik di tiap tahunnya. Apabila menjual tanahnya, *penggade* (pemilik tanah) khawatir akan kesulitan mendapatkan tanah yang baru. Kondisi ini dikarenakan masyarakat sekitar yang masih enggan untuk menjual tanahnya. Selain itu pendapatan masyarakat sebagai petani hanya pas-pasan. Harga tanah terus meningkat dan peningkatan tersebut tidak sebanding dengan pendapatan masyarakat (Nursiyono dan Dyah, 2021: 144). Oleh karena itu, pemberi gadai lebih memilih menjadikan tanah investasi yang kemudian mewariskan tanah tersebut kepada anak dan cucunya. *Penggade* juga enggan menjual tanah secara lepas karena sebagai petani, *penggade* sangat bergantung pada alam yang dalam hal ini adalah tanah. Masyarakat Kalurahan Semoyo merupakan masyarakat pedesaan dengan karakteristik seperti yang dikemukakan MR (2021: 196) masyarakat pedesaan masih sangat bergantung pada alam. Masyarakat pedesaan di daerah dataran rendah biasanya bermata pencaharian sebagai petani baik pada pertanian basah maupun kering Tanah sebagai lahan pertanian merupakan benda yang berharga bagi masyarakat pedesaan. Bagi masyarakat Kalurahan Semoyo yang sebagian besar merupakan petani menjadikan tanah sebagai benda berharga, unsur penting yang mereka miliki sebagai petani. Oleh karenanya mereka enggan menjual tanahnya. Sebagian besar dari mereka adalah petani yang sangat bergantung pada tanah sebagai lahan pertanian. Dari tanah tersebutlah mereka dapat mencukupi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu bagi mereka tanah merupakan harta berharga yang mereka miliki. Sebisa mungkin tanah yang mereka miliki tidak dijual. Alasan lain *penggade* memilih menggadaikan tanahnya pada gadai tanah karena *penggade* juga tidak khawatir tanahnya lepas. Hal ini dikarenakan pada gadai tanah di Kalurahan Semoyo apabila pemberi gadai belum dapat menebus tanah yang digadai, tanah tersebut hanya ditahan oleh penerima gadai tidak beralih menjadi milik penerima gadai. Dengan melakukan transaksi gadai tanah, pemberi gadai berharap dapat menebus tanahnya ketika telah jatuh tempo dan telah mampu menebus tanahnya.

*Menggade* tanah selain menghindarkan dari menjual tanah, masyarakat Kalurahan Semoyo dapat memperoleh uang tanpa harus meminjam uang di bank. Menurut Suskendariani dan Karmila (2022: 43) alasan masyarakat lebih memilih transaksi gadai tanah karena dalam transaksi gadai tanah terdapat kemudahan-kemudahan dalam prosesnya apabila dibandingkan dengan pinjam uang di bank. Selain itu persyaratan pinjam uang di bank lebih rumit dan sulit apabila dibandingkan dengan transaksi gadai tanah. Transaksi gadai tanah prosesnya dinilai oleh para pelaku gadai mudah, sederhana, dan tidak membutuhkan waktu yang lama sedangkan pinjam uang di bank prosesnya berbelit-belit, sulit, dan membutuhkan waktu yang lama. Uang pinjaman tidak langsung diterima oleh kreditur. Syarat-syarat pinjam uang di bank juga dinilai sulit bagi masyarakat, hal ini berbeda dengan Oleh karena itu pinjam uang di bank tidak sesuai dengan kondisi pemberi gadai yang membutuhkan uang secepatnya. Pinjam uang di bank juga mengharuskan kreditur membayar cicilan beserta bunga tiap bulannya. Hal ini bagi *penggade* dinilai memberatkan karena *penggade* merupakan seorang petani yang tidak setiap bulan memperoleh uang karena mereka panen hanya pada bulan tertentu. Pada gadai tanah tidak terdapat cicilan yang harus dibayarkan. Uang gadai dibayarkan ketika jatuh tempo sehingga pemberi gadai dapat menyisihkan uang tersebut ketika masa panen. Selain itu, pada gadai tanah, bunga dari uang gadai tidak berwujud uang, akan tetapi berwujud hasil penggarapan tanah sehingga pemberi gadai merasa tidak keberatan sedangkan apabila pinjam di bank bunga berupa uang yang harus dibayarkan bersamaan cicilan. Selain itu,

pinjam uang di bank juga apabila hingga jatuh tempo peminjaman, kreditur belum dapat mengembalikan uang pinjamannya, barang jaminan dapat dilelang oleh pihak bank.

Dari sisi penerima gade, mereka menerima/melakukan transaksi gadai tanah karena ingin menolong tetangga atau kerabat dan memperoleh tambahan tanah garapan. Alasan utama penerima gadai mau melakukan transaksi gadai tanah adalah motif sosial. Masyarakat Kalurahan Semoyo merupakan masyarakat pedesaan yang hubungannya masih intim dan menjunjung tinggi rasa tolong menolong, setiap urusan kebanyakan diselesaikan dengan saling tolong menolong bergotong royong, saling bahu-membahu. Hal ini terjadi pada pelaksanaan gadai tanah, penerima gadai di Kalurahan Semoyo melakukan transaksi gadai tanah karena ingin memberikan pertolongan tetangga ataupun kerabat yang sedang membutuhkan uang. Penerima gadai merasa iba dengan kesulitan yang dihadapi oleh penerima gadai yang notabnya merupakan tetangga atau kerabatnya. Keinginan menolong ini tentunya disesuaikan dengan ketersediaan uang yang akan dijadikan uang gadai. Menerima tawaran gadai tanah pemberi gadai, merupakan bentuk kepedulian penerima gadai kepada pemberi gadai.

Bertransaksi gadai tanah selain dapat menjadi sarana tolong menolong antar tetangga atau kerabat, penerima gadai juga memperoleh keuntungan. Penerima gadai melakukan transaksi gadai tanah agar mereka dapat memperoleh tambahan tanah untuk digarap. Biasanya, pemberi gadai menawarkan tanahnya kepada penerima gadai yang bermata pencaharian sebagai petani, yang tidak memiliki banyak lahan pertanian dan sekiranya memiliki sejumlah uang yang dibutuhkan. Dengan menerima gadai tanah tersebut, penerima gadai dapat memperoleh tanah untuk digarap dan dari penggarapan tanah dapat memperoleh tambahan pendapatan. Penerima gadai lebih memilih bertransaksi gadai tanah dibandingkan harus menambah tanah dengan cara membeli karena harga tanah yang tinggi. Dari penggarapan tanah gadai, hasil bersih yang diperoleh penerima gadai dari penggarapan tanah gadai di Kalurahan Semoyo tiap tahunnya diuraikan dalam tabel di bawah ini.

Tabel 1

## Keuntungan Bersih yang Diperoleh Penerima Gadai

No.	Penerima Gade	Uang Gadai	Jangka Waktu	Kisaran Keuntungan Yang Didapat Tiap Tahun
1.	Sonokeling	Rp3.000.000	3 tahun	<b>Singkong:</b> Rp1.810.000 <b>Jagung:</b> Rp1.470.000 hingga Rp2.205.000 <b>Kacang Tanah:</b> Rp5.420.000- Rp8.280.000.
2.	Jatikuning	Rp10.000.000	5 tahun	<b>Padi:</b> Rp3.520.000 sampai Rp5.280.000.
3.	Akasia	Rp10.000.000	10 tahun	<b>Singkong:</b> Rp1.060.000 <b>Jagung:</b> Rp1.350.000-Rp1.875.000.

Sumber: Data wawancara yang diolah

Hasil tersebut merupakan keuntungan bersih yang diperoleh dari hasil panen dalam setahun dikurangi dengan biaya penggarapan tanah dalam setahun dengan jenis tanaman yang berbeda dengan musim tanam dan musim panen yang berbeda. Apabila tanah tegalan ditanami singkong, penerima gadai dapat panen 1(satu) kali dalam setahun, sedangkan untuk jagung dan kacang tanah

dapat panen 2(dua) hingga 3(tiga) kali dalam setahun. Tanah sawah jika ditanami padi, pemberi gadai dapat panen 2(dua) hingga 3(tiga) kali dalam setahun. Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa keuntungan bersih tiap tahunnya yang didapat oleh penerima gadai sekitar 10% hingga 50% tiap tahunnya, sedangkan selama dalam penguasaannya pemberi gadai dapat memperoleh 200% dari uang gadai yang dikeluarkan. Keuntungan ini dihitung sebagai bunga dari uang gadai, tidak sekaligus pinjaman sehingga pemberi gadai tetap mengembalikan sejumlah uang yang sama dengan uang gadai yang diterima di awal. Selama tanah tersebut dalam penguasaan penerima gadai, keseluruhan keuntungan diperoleh penerima gadai, pemberi gadai tidak mendapatkan bagian. Keuntungan yang diperoleh oleh penerima gadai ini jumlahnya jauh lebih tinggi jika dibandingkan dengan bunga apabila pinjam uang di bank yang hanya sekitar 10% tiap tahunnya. Keuntungan yang terlalu banyak ini membuat gadai tanah di Kalurahan Semoyo cenderung terdapat unsur pemerasan. Namun hal ini tidak disadari oleh pihak pemberi gadai.

## **B. Pelaksanaan gadai tanah di Kalurahan Semoyo, Kapanewon Patuk, Kabupaten Gunungkidul**

Gadai tanah ini merupakan lembaga adat yang sudah sejak dulu dilakukan secara turun temurun sejak zaman dahulu oleh masyarakat Kalurahan Semoyo, meskipun belum diketahui secara pasti kapan munculnya transaksi ini di Kalurahan Semoyo namun masyarakat meyakini bahwa gadai tanah sudah ada sejak zaman dulu. Aturan-aturan dalam gadai tanah di Kalurahan Semoyo didasarkan pada hukum tidak tertulis yang bersumber dari kebiasaan, nilai-nilai, norma dan juga adat yang ada di lingkungan masyarakat Kalurahan Semoyo. Hingga penelitian ini dilakukan, belum ada data-data tertulis terkait dengan gadai tanah ini.

Gadai tanah di Kalurahan Semoyo biasa disebut *gade lemah*, sedangkan pemberi gadai (pemilik tanah) disebut *penggade*, penerima gadai disebut *penerima gade*, uang gadai disebut *duit gade* dan tanah gadai disebut *tanah gaden*. *Gade lemah* di Kalurahan Semoyo berupa penyerahan tanah dari pemberi gadai kepada penerima gadai bersamaan dengan penyerahan uang dari penerima gadai kepada pemberi, dengan jangka waktu tertentu yang dilakukan secara lisan dan didasarkan rasa saling percaya antar pelaku gadai.

Objek gadai tanah dan objek gadai biasa terdapat perbedaan. Objek gadai tanah berupa benda tidak bergerak yang dalam hal ini adalah tanah, sedangkan objek gadai menurut hukum perdata barat berupa benda bergerak (Lapadengan, 2015: 77-79). Pada *gade lemah* di Kalurahan Semoyo, Kapanewon Patuk, Kabupaten Gunungkidul objek gadai berupa tanah pertanian baik sawah ataupun tanah tegalan. Kedua jenis tanah ini dijadikan sebagai objek gadai karena masyarakat menilai jenis tanah tersebut produktif, sehingga penerima gadai dapat memperoleh hasil dari tanah yang digadaikan. Hasil dari penggarapan tanah tersebut keseluruhannya diperoleh oleh penerima gadai sebagai bunga atas uang gadai. Tanah sawah biasanya ditanami dengan tumbuhan padi, sedangkan tanah *tegalan* biasanya ditanami jagung, kacang tanah, dan singkong. Selama tanah gadai ini dalam penguasaan penerima gadai, seluruh biaya penggarapan ditanggung oleh penerima gadai.

Transaksi gadai tanah di Kalurahan Semoyo bermula ketika pemberi gadai datang ke pada pihak penerima gadai untuk menawarkan tanahnya untuk digadai. Apabila calon penerima gadai bersedia, maka transaksi tersebut akan dilanjutkan dengan membahas kesepakatan-kesepakatan. Kesepakatan-kesepakatan tersebut seperti jangka waktu gadai, tanah yang digadaikan, sistem pembayarannya, dan sebagainya. Setelah hal-hal yang berkaitan dengan gadai disepakati, pemberi gadai akan pulang dan kembali lagi di hari selanjutnya untuk melakukan transaksi. Setelah penyerahan tanah gadai oleh pemberi gadai dan penyerahan uang gadai oleh penerima gadai maka transaksi gadai tanah telah sah dilakukan. Pada transaksi ini, tidak terjadi penyerahan sertifikat tanah.

Pada pelaksanaannya, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi. Syarat-syarat dalam gadai tanah di Kalurahan Semoyo cukup sederhana dan mudah untuk dipenuhi. Hal ini memudahkan para pelaku gadai. Syarat-syarat tersebut antara lain:

1. Adanya pemberi gadai dan penerima gadai. Transaksi harus dilakukan secara langsung, tidak boleh diwakilkan
2. Adanya barang yang ditransaksikan (tanah dan uang). Tanah dan uang ini diserahkan secara bersamaan dalam satu waktu
3. Tanah yang digadaikan milik pemberi gadai atau tanah warisan di bawah pengelolaannya. Tanah yang digadaikan tidak boleh milik orang lain kecuali tanah tersebut tanah warisan keluarga yang pengelolaannya diserahkan oleh pihak pemberi gadai
4. Penerima gadai mengetahui kondisi tanah yang digadai.
5. Adanya ikrar gadai antara pemberi gadai dengan penerima gadai.

Perjanjian gadai tanah yang dilakukan di Kalurahan Semoyo tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis, hanya berupa perjanjian lisan yang didasarkan pada rasa saling percaya antar pelaku. Sebenarnya, pelaku gadai menyadari bahwa pada keadaan seharusnya perjanjian gadai tanah dituangkan dalam perjanjian tertulis, namun mereka merasa tidak perlu membuat surat perjanjian tertulis karena transaksi gadai tanah hanya terjadi antar kerabat atau tetangga tetangga dekat. Para pelaku gadai tanah di Kalurahan Semoyo sedari awal juga tidak melibatkan pemerintah kalurahan maupun pemimpin masyarakat setempat dalam pelaksanaan transaksi gadai tanah. Anggapan masyarakat Kalurahan Semoyo bahwa bertransaksi tanah merupakan hal yang tabu membuat para pelaku gadai merasa malu apabila harus melibatkan pemerintah kalurahan. Masyarakat khawatir transaksi gadai tanah akan diketahui banyak orang dan menjadi konsumsi publik jika banyak melibatkan pihak ke tiga. Sikap pelaku gadai yang sedari awal tidak melibatkan pemerintah kalurahan membuat pemerintah kalurahan yang merasa tidak enak apabila harus melibatkan diri dalam proses gadai tanah. Namun, Pemerintah Kalurahan Semoyo mengaku siap apabila dikemudian hari pelaku gadai melibatkan mereka dalam proses transaksi. Perjanjian tertulis memanglah bukan merupakan syarat sah terjadinya transaksi gadai tanah namun dengan adanya perjanjian tertulis dapat menguatkan transaksi tersebut dan mengurangi resiko terjadinya perbedaan persepsi antara pihak pemberi gadai dan penerima gadai. Begitupula keberadaan saksi yakni kepala desa/lurah/pemangku adat dalam transaksi gadai tanah memiliki juga berperan penting apabila dikemudian hari terjadi persengketaan sedangkan para pelaku gadai tanah sudah meninggal dan dilanjutkan oleh para ahli waris maka nantinya keterangan saksi inilah dapat dijadikan bukti untuk menyelesaikan sengketa tersebut apabila tidak ada perjanjian tertulis (Nugroho, 2019: 30). Oleh karena itu, perjanjian tertulis dan kesaksian dari pihak pemerintah kalurahan/desa merupakan hal yang penting dalam gadai tanah.

Pengetahuan masyarakat Kalurahan Semoyo terkait dengan peraturan yang berkaitan dengan gadai tanah masih minim baik dari pihak pemerintah kalurahan maupun masyarakat. Alimantaka dan Sunarso (2021: 285-286) bahwa pengetahuan dan pemahaman para pelaku gadai tanah terhadap peraturan-peraturan mengenai gadai tanah merupakan faktor yang menyebabkan terjadinya pelanggaran-pelanggaran dalam pelaksanaan gadai tanah. Pada transaksi di Kalurahan Semoyo pemahaman para pelaku masih minim. Minimnya pengetahuan pelaku gadai membuat transaksi gadai tanah di Kalurahan Semoyo menjadi rawan akan terjadinya pelanggaran-pelanggaran yang dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Transaksi gadai tanah di Kalurahan Semoyo merupakan transaksi gadai tanah dengan jangka waktu. Jangka waktu gadai tanah di Kalurahan Semoyo sekitar 3(tiga) hingga 10(sepuluh) tahun dengan jumlah uang gadai berkisar Rp3.000.000-Rp10.000.000 dengan luas tanah 0,15 hingga 0,2ha. Jangka waktu ini didasarkan pada jumlah uang gadai, jenis tanah yang digadai, maupun hasil yang diperoleh dari tanah tersebut, sedangkan uang gadai didasarkan pada jumlah uang yang diminta oleh pemberi gadai dan uang yang dimiliki oleh penerima gadai. Namun, dalam

praktiknya jangka waktu gadai ini seringkali melampaui dari yang sudah ditentukan di awal. Aturan jangka waktu dalam gadai ini bertentangan dengan aturan dalam Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Pasal 7 Ayat (1). Menurut aturan tersebut setelah berlakunya undang-undang tersebut, jangka waktu gadai maksimal 7 tahun, setelah 7 tahun maka tanah yang digadai harus dikembalikan ke pada pihak pemberi gadai (pemilik tanah).

Berakhirnya gadai tanah di Kalurahan Semoyo ketika telah jatuh tempo dan pemberi gadai telah dapat menebus tanah yang digadaikan tersebut, apabila setelah jatuh tempo tanah tersebut belum ditebus maka tanah akan tetap berada di bawah penguasaan penerima gadai, tanpa ada tambahan uang gadai. Penerima gadai akan tetap memaklumi selagi keterlambatan tidak lebih dari 1(satu) tahun, pihaknya hanya menunggu pemberi gadai sadar. Penerima gadai tidak enak jika harus menagih uang gadai tersebut. Walaupun jangka waktu gadai tanah sering melampaui kesepakatan di awal, tanah akan terus berada di bawah tidak ada tambahan uang gadai. Selain itu, pada pelaksanaan gadai tanah di Kalurahan Semoyo belum pernah ada kasus gadai tanah yang berakhir menjadi jual lepas.

Pada gadai tanah di Kalurahan Semoyo, walaupun transaksi gadai tanah hanya dilakukan secara lisan, tidak ada keterlibatan pemerintah kalurahan, maupun jangka waktu gadai yang tidak sesuai dengan aturan dalam undang-undang serta melampaui jangka waktu yang telah disepakati, belum pernah ditemui sengketa baik yang hanya diselesaikan di internal pelaku sendiri maupun gadai tanah yang sampai ke pihak pemerintah Kalurahan. Kerentanan-kerentanan yang ada membuat pelaku gadai lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi gadai tanah. Pemberi gadai tidak sembarangan dalam menyerahkan penguasaan tanahnya, begitu juga dengan penerima gadai yang tidak sembarangan dalam menyerahkan uang gadainya. Mereka hanya mau melakukan transaksi gadai tanah dengan tetangga dekat ataupun kerabat yang sudah saling mengenal karakter masing-masing. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya masalah dikemudian hari. Selain hal tersebut, gadai tanah didasarkan pada rasa saling percaya antara para pelaku gadai. Selain itu, Leimeheriwa dan Ella (2020: 8) mengatakan bahwa aspek komunal merupakan ciri khas dari masyarakat pedesaan. Masyarakat pedesaan yang komunal ini berpandangan bahwa agar keseluruhan aspek yang ada di masyarakat berjalan dengan baik maka unsur-unsur seperti kekeluargaan, kekerabatan, serta kesetiakawanan harus dipegang erat. Pada masyarakat Kalurahan Semoyo yang tergolong masyarakat pedesaan masih menjunjung ketiga unsur tersebut, termasuk dalam gadai tanah ini. Transaksi gadai tanah yang dilandasi ketiga unsur tersebut dapat membuat transaksi gadai tanah berjalan dengan baik dan meminimalisir terjadinya perselisihan di kemudian hari. Meskipun telah dilakukan upaya tersebut, apabila dikemudian hari terjadi permasalahan dalam gadai tanah, maka permasalahan tersebut sebisa mungkin diselesaikan antara pihak pelaku gadai dengan cara musyawarah.

## Simpulan

Diujung kajian, dapat disimpulkan bahwa meskipun gadai tanah rentan terjadi konflik, masyarakat Kalurahan Semoyo masih tetap melakukan transaksi gadai tanah karena gadai tanah memberikan kemudahan-kemudahan bagi mereka. Bertransaksi gadai tanah membantu pemberi gadai dalam memenuhi kebutuhan keuangan yang sifatnya mendesak dan membutuhkan uang yang relative banyak seperti kebutuhan membayar biaya pendidikan, membayar cicilan hutang, dan sebagainya tanpa harus menjual tanahnya atau mengajukan kredit ke bank. Dari sisi penerima gadai, dengan melakukan transaksi gadai tanah mereka dapat menolong tetangga atau kerabat yang sedang kesulitan. Selain alasan tolong menolong, mereka juga dapat memperoleh tambahan tanah untuk digarap sehingga dapat memperoleh keuntungan dari penggarapan tanah tersebut. Terdapat dua motif dalam transaksi gadai tanah di Kalurahan Semoyo yakni motif sosial dan motif ekonomi.

Gadai tanah di Kalurahan Semoyo, Kapanewon Patuk, Kabupaten Gunungkidul merupakan lembaga adat yang didasarkan pada hukum tidak tertulis yang berasal dari kebiasaan, nilai-nilai di masyarakat yang telah ada sejak zaman dahulu. Objek gadai tanah seperti pada kebanyakan transaksi gadai tanah di berbagai daerah di Indonesia, pelaksanaan gadai tanah di Kalurahan Semoyo ditemukan potensi-potensi terjadinya permasalahan seperti gadai tanah yang hanya dilakukan dengan cara lisan, pelaku gadai yang tidak melibatkan. Pada pelaksanaan gadai tanah, belum pernah ada sengketa yang terjadi. Hal ini dikarenakan untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya perselisihan, pelaku gadai hanya melakukan transaksi gadai tanah dengan kerabat atau tetangga dekat. Selain itu mereka menjunjung tinggi unsur kekeluargaan dalam transaksi tersebut. Jikapun dikemudian hari terjadi sengketa, maka sengketa tersebut diselesaikan dengan cara kekeluargaan.

## Referensi

- Aini, Ildi. (2020). Analisis pelaksanaan gadai tanah pertanian berdasarkan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Studi kasus di Kenagarian Simpang Tonang, Kecamatan Dua Koto, Pasaman). *Jurnal Hukum Ekonomi*, 6 (1), 97-111.
- Alimantaka, Arif Vera & Sunarso. (2020). Studi eksplorasi tentang praktik gadai tanah pertanian di Desa Sewukan Kecamatan Dukun Kabupaten Magelang. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum*, 9(3), 280-288.
- Izzati, Nurul, dan M. Jafar. (2019). Wanprestasi perjanjian gadai tanah sawah menurut sistem Hukum Adat (suatu penelitian di Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 3(2), 3863-373.
- Koesnoe, Moh. (2020). *Prinsip-prinsip Hukum Adat*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Lapadengan, Balgis. (2015). Menggadaikan hak atas tanah menurut sistem Hukum Adat di Indonesia. *Lex Administratum*, 3(1), 75-84.
- Leimeheriwa, Stefie Hendric Alexander dan Ella Wargadinata. (2020). Dinamika pemerintahan desa adat Maluku Tenggara. *Cosmogov: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 6(1), 1-18.
- MR, M.Husein. (2021). Budaya dan karakteristik masyarakat pedesaan. *Aceh Anthropological journal*, 5(2), 187-202.
- Nugroho, Sigit Sapto, dkk. (2019). Hukum tanah: konstruksi hukum penyelesaian sengketa gadai tanah berbasis Hukum Adat di Kabupaten Ngawi. *Yustisia Merdeka*, 5 (1), 26-34.
- Nursiyono, Joko Ade & Dewi, Dyah Makutaning. (2021). *Determinan harga tanah di indonesia menggunakan big data (studi kasus: www.lamudi.co.id)*. *Jurnal Pertanahan*, 2 (2), 136-145.
- Setyandhini, Gilang. (2012). *Penyimpangan dalam pelaksanaan gadai tanah pertanian di Desa Kalilunjar, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara*. Yogyakarta: Universitas Negeri Yogyakarta.
- Sudiarta, I Ketut dkk. (2017). *Diktat Hukum Agraria*. Denpasar: Universitas Udayana.
- Sulisudratin, Nunuk. (2014). Keberadaan hukum tanah dalam implementasi Hukum Agraria. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, (2), 28-43.
- Suskendariani, NNT dan Karmila. (2022). Perlindungan hukum bagi pemegang hak gadai berdasarkan Hukum Adat Tolaki Di Kecamatan Wawotobi Kabupaten Konawe. *Delarev*, 1(1), 41-50.
- Sutriyani. (2021). *Tinjauan hukum terjadinya wanprestasi gadai sawah di Kecamatan Burau Kabupaten Luwu Timur*. Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

Tanjung, Irhamni. (2019). *Analisis yuridis pelaksanaan gadai tanah yang terjadi di Masyarakat Kabupaten Karo Pada Desa Gundaling 1 dan Gundaling 2*. Medan: Universitas Sumatera Utara.

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian