

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimanakah pelaksanaan perbuatan hukum gadai tanah pertanian antara Mar'atus Sholikhah (penjual gadai) dengan Sumi (pembeli gadai) dan untuk mengetahui dan menganalisis apakah keterlambatan penebusan berdasarkan perjanjian gadai tanah pertanian dapat dikategorikan jual lepas pada kasus antara Mar'atus Sholikhah dengan Sumi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris pada data primer dari hasil wawancara. Adapun pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan fakta (*fact approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa ditinjau dari hukum kebiasaan di Desa Sidogembul Kecamatan Sukodadi Kabupaten Lamongan memiliki 2 karakter gadai yaitu : pertama, Apabila gadai hanya berkisar 1-2 tahun yang tergolong dalam jangka pendek, maka tidak memakai jaminan bukti penguasaan tanah. Kedua, Apabila gadai berkisar 5 tahun keatas yang tergolong dalam jangka panjang maka memakai jaminan bukti penguasaan tanah. Sehingga pelaksanaan perbuatan hukum gadai tanah pertanian antara Mar'atus Sholikhah (penjual gadai) dengan Sumi (pembeli gadai) masuk dalam kategori gadai tanah pertanian dalam jangka waktu panjang yaitu 5 tahun. Kategori ini mengharuskan penjual gadai menyerahkan jaminan berupa tanah pertanian dan bukti penguasaan tanah. Karena obyek tanah pertanian milik penjual gadai (Mar'atus Sholikhah) belum terdaftar maka yang diserahkan sebagai bukti adalah surat keterangan tanah. Adapun Keterlambatan penebusan gadai itu tidak dapat dianggap sebagai jual lepas karena masih berlaku gadai tanah pertanian menurut hukum kebiasaan Desa Sidogembul yang dalam hal ini termasuk dalam kategori 2 yaitu gadai jangka panjang dan Sumi (pembeli gadai) seharusnya wajib mengembalikan tanahnya kepada Mar'atus Sholikhah (penjual gadai) sesuai dengan Undang-Undang No.56 Prp tahun 1960 pasal 7 dengan memberikan uang tebusan sejumlah Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) namun dalam hukum kebiasaan tetap harus memberikan uang tebusan sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Sehingga tidak memenuhi karakter jual beli.

Kata Kunci: Gadai Tanah-Tanah Pertanian-Surat Keterangan Tanah

ABSTRACT

This study aims to find out and analyze how the implementation of the legal act of pawning agricultural land between Mar'atus Sholikhah (a pawn seller) and Sumi (a pawn buyer) and to find out and analyze whether the delay in redemption based on the agricultural land pawn agreement can be categorized as selling off in the case between Mar 'atus Sholikhah with Sumi. This study uses empirical legal research methods on primary data from interviews. The approach taken is the fact approach. The results of this study show that in terms of customary law in Sidogembul Village, Sukodadi District, Lamongan Regency, the pawn has 2 characters, namely: first, if the pawn is only around 1-2 years which is classified in the short term, then there is no guarantee of proof of land tenure. Second, if the pawn is 5 years and above which is classified as long term, then use a guarantee of proof of land tenure. Hence, the implementation of the legal act of pawning agricultural land between Mar'atus Sholikhah (the seller of the pawn) and Sumi (the buyer of the pawn) is included in the category of pawning agricultural land in the long term of 5 years. This category requires the seller of the pawn to submit collateral in the form of agricultural land and proof of land tenure. Because the object of agricultural land belonging to the pawn seller (Mar'atus Sholikhah) has not been registered, what is submitted as evidence is a land certificate. The delay in redemption of the pawn cannot be considered as a free sale because the pawning of agricultural land is still valid according to the customary law of Sidogembul Village which in this case is included in category 2, namely long-term pawning and Sumi (the buyer of the pawn) should be obliged to return the land to Mar'atus Sholikhah (pawn seller) in accordance with Law No. 56 Prp 1960 article 7 by providing a ransom of Rp. 3,600,000, - (three million six hundred thousand rupiah) but in customary law still have to give a ransom of Rp. 10,000,000, - (ten million rupiah) So it does not meet the character of buying and selling.

Keywords: Land Pawn- Farmland- Land Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR BAGAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat/Kegunaan Penelitian	10
1. Kegunaan secara Teoritis	10
2. Kegunaan secara Praktis	10
1.5 Keaslian Penelitian.....	10
1.6 Metode Penelitian.....	13
1.6.1 Jenis Penelitian.....	13
1.6.2 Pendekatan Penelitian	14
1.6.3 Lokasi Penelitian.....	14
1.6.4 Sumber Bahan Hukum	14
1.6.5 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	16
1.6.6 Analisis Bahan Hukum	17

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN HUKUM GADAI TANAH PERTANIAN	19
2.1 Tinjauan Umum Tentang Gadai Tanah Pertanian.....	19
2.1.1 Sifat-Sifat Gadai Tanah Pertanian.....	20
2.1.2 Syarat Sah dan Terjadinya Gadai Tanah Pertanian	23
2.1.3 Hak dan Kewajiban Pemegang gadai (Penerima gadai)	24
2.1.4 Hapusnya Gadai Tanah Pertanian	25
2.1.5 Penyelesaian Gadai Tanah Pertanian	26
2.2 Tinjauan Umum Tentang Surat Keterangan Tanah	27
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Pertanian	29
2.3.1 Hak Milik Atas Tanah Pertanian.....	31
2.3.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah Pertanian	32
2.4 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	34
2.4.1 Jual Beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	36
2.4.2 Kajian Tentang Jual Lepas	37
2.4.3 Jual Beli Menurut Hukum Adat	38
2.4.4 Syarat Sah Jual Beli	40
2.4.5 Akta Jual Beli.....	41
BAB III PRAKTEK GADAI TANAH PERTANIAN DI DESA SIDOGEMBUL KECAMATAN SUKODADI KABUPATEN LAMONGAN ...	44
3.1 Deskripsi Desa Sidogembul Kecamatan Sukodadi Kabupaten Lamongan	44
3.2 Pelaksanaan Perbuatan Hukum Gadai Tanah Pertanian antara Mar'atus Sholikhah dengan Sumi	49
3.3 Implikasi Keterlambatan Penebusan Gadai Tanah Pertanian pada Kasus antara Mar'atus Sholikhah dengan Sumi	59
BAB IV PENUTUP	75
4.1 Kesimpulan	75
4.2 Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	
BIODATA PENULIS	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian	11
Tabel 2. Batas Wilayah Desa Sidogembul.....	44
Tabel 3. Jumlah Penduduk	45
Tabel 4. Komposisi Penduduk Menurut Umur	47
Tabel 5. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	48
Tabel 6. Data Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	49
Tabel 7. Karakter Gadai Tanah Pertanian di Desa Sidogembul.....	54
Tabel 8. Perbandingan Gadai dan Jual Beli Tanah Pertanian	60

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Kronologis Alur Perjanjian Gadai	8
---	---