

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BENTUK PEMERASAN HAK-HAK ATAS TANAH BERSIFAT SEMENTARA

Rusmiah⁽¹⁾ Samuji⁽²⁾

(1, 2)Universitas Sunan Giri Surabaya

(1)rusmiah@gmail.com

(2)samuji@unsuri.ac.id

Abstrak: Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui hak-hak atas tanah yang bersifat sementara di masyarakat dan mengetahui cara mengantisipasi agar tidak terjadi pemerasan terkait dengan hak atas tanah yang bersifat sementara. Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif, artinya pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengumpulan data diperoleh menggunakan sumber hukum primer yang mengandung data aktual yang didapat dari penelitian lapangan dengan pihak yang terkait, serta dengan berpedoman pada daftar tertulis yang telah disusun dan dipersiapkan sebelumnya. Data penelitian juga diperoleh dari sumber data sekunder berupa dokumentasi sera pengolahan yang dilakukan oleh orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk dokumentasi. Analisis data menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisa data dan permasalahan untuk mendapatkan kesimpulan sesuai dengan tujuan penelitian. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa efektifitas hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, jika melihat perkembangan hukum saat ini tidak cukup efektif. Artinya aturan yang sudah ada hingga kini tidak ada efeknya untuk masyarakat petani. Berikutnya untuk mengantisipasi agar tidak terjadi pemerasan dalam pelaksanaan, transaksi Hak Gadaai (Gadaai Tanah), Hak Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian, peraturan yang sudah ada selama ini sudah cukup bagus.

Kata Kunci: Tinjauan yuridis, bentuk pemerasan, hak atas tanah

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat (UUPA) pada tanggal 24 september 2018 sudah berusia 58 Tahun, hal itu menunjukkan bahwa produk hukum nasional yang mampu bertahan sampai sekarang salah satunya adalah UUPA, namun dalam perjalanannya selalu mengalami pro dan kontra. Contohnya pada tahun 1990 atas permintaan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) menghendaki UUPA untuk dirubah karena mereka beranggapan bahwa UUPA berakomodatif pada investor asing.

Sementara jika mengingat tujuan UUPA di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan yang maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat daripada tercapainya cita-cita di atas¹.

Dari latar belakang yang diuraikan di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut: (1). bagaimanakah penerapan hukum terkait hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang diatur dalam UUPA selama ini di masyarakat; (2). Bagaimanakah cara mengantisipasi agar tidak terjadi pemerasan terkait dengan hak atas tanah yang bersifat sementara tersebut.

Tujuan Penelitian; (1). Untuk mengetahui penerapan hukum terkait hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang diatur dalam UUPA selama ini di masyarakat.; (2). Untuk mengetahui cara mengantisipasi agar tidak terjadi pemerasan terkait dengan hak atas tanah yang bersifat sementara.

METODOLOGI

Metode penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis-normatif, artinya pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan berkaitan dengan putusan yang berhubungan dengan materi yang dibahas berdasarkan pada metode deduktif yaitu suatu proses berfikir dengan cara mengambil kesimpulan yang bersifat khusus dari suatu kenyataan yang bersifat umum.

Sumber hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah digunakan dua data yaitu data primer dan data sekunder maksudnya data primer meliputi peraturan perundang-undangan yang menyangkut masalah hukum pertanahan,

¹Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

kemudian, data sekunder yaitu: bahan hukum yang terdapat dalam literatur-literatur, kepastakaan, serta data lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

Prosedur dilakukan melalui inventarisasi semua bahan hukum yang berhubungan dengan masalah penelitian ini, sehingga diperoleh data-data yang berhubungan dengan masalahnya, kemudian diolah, disusun dan dibahas secara sistematis sesuai dengan kerangka penelitian ini.

Bahan hukum yang dikumpulkan kemudian dianalisa dengan metode deskriptif normatif yang bersifat kualitatif, yaitu melalui studi kepustakaan, dengan cara mempelajari buku/literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga data yang diperoleh merupakan data yang dapat dipertanggungjawabkan.

PEMBAHASAN

Sebelum membahas lebih lanjut hak-hak atas tanah yang bersifat sementara untuk diterapkan di masyarakat tani selama ini, khususnya di era globalisasi, maka penulis perlu mengkaji terlebih dahulu secara singkat terkait sejarah lahirnya UUPA, karena istilah keefektifan seperti sudah dijelaskan di bab sebelumnya mempunyai arti masih ada efeknya atau pengaruhnya keberadaan UUPA, sehingga hal-hal yang diatur di dalamnya termasuk hak atas tanah yang bersifat sementara untuk saat/zaman sekarang ini jika masih diterapkan, mengingat lahirnya UUPA tersebut sudah puluhan tahun. Oleh karenanya untuk mendukung bahasan tulisan ini perlu dikaji ulang terkait sejarah lahirnya UUPA baik dalam perkembangan menurut sejarah hukum agraria kolonial maupun hukum agraria nasional.

Sejarah hukum Agraria kononial yang dimaksudkan dalam hal ini dapat dibagi menjadi beberapa kurun waktu diantaranya yaitu: pada zaman *Verenigde Oostindische Compagnie* (VOC) Tahun 1602, di dalam zaman ini oleh VOC dijual besar-besaran tanah milik rakyat. Di samping itu ada beberapa kebijaksanaan yang berkaitan dengan tanah pertanian, tetapi dirasakan sangat menindas rakyat Indonesia.

Beberapa kebijaksanaan tersebut antara lain:

1. Bagi rakyat petani dibebankan untuk menyerahkan sebagian hasil buminya kepada VOC, tanpa di beri imbalan sepeser pun karena oleh VOC dianggap sebagai pajak atas hasil pertaniannya;
2. Berdasarkan ketentuan yang diputuskan oleh kompeni dengan para raja di Indonesia rakyat tani diwajibkan untuk menyerahkan seluruh hasil panennya dengan pembayaran harganya ditetapkan secara sepihak. Oleh VOC itulah yang disebut dengan "*Herendienst Verplichte Leveranties*". Selain itu rakyat juga dibebani kerja rodi, istilahnya disebut "*Roerendiensten*". Hal itu dibebankan pada rakyat yang tidakmempunyai tanah pertanian².

Pada Tahun 1825 merupakan zaman berlakunya *Regeling Reglement* (RR) atau Peraturan Pemerintah, RR 1854 tersebut di dalamnya terdapat satu pasal yang penting menyangkut pertanahan, yaitu Pasal 62 yang memuat 3 ayat yaitu: Ayat 1; Bahwa Gubernur Jendral tidak boleh menjual tanah; Ayat 2; Dalam larangan tersebut tidak termasuk penjualan tanah untuk keperluan kota dan desa serta mendirikan industry/kerajinan; Ayat 3: Gurbenur Jendral boleh menyewakan tanah kecuali terhadap tanah-tanah yang telah diusahakan oleh bangsa Indonesia untuk keperluan hidup mereka dan terhadap tanah-tanah yang dipunyai oleh desa, baik yang digunakan untuk keperluan umum maupun untuk Penanaman Modal Asing (PMA).

Berikutnya pada Tahun 1925 pada zaman berlakunya IS. Zaman ini RR Tahun 1854 di ubah menjadi IS sedangkan Pasal 62 RR dirubah menjadi pasal 51 dengan tepat mempunyai 8 ayat dengan demikian Agrarisch Wet menjadi termuat dalam pasal 51 IS. Setelah mengetahui sejarah kolonial tersebut maka perlu diketahui bahwa ciri-ciri Hukum Agraria Kolonial yang dimuat dalam consideran menimbang " huruf b, c dan d, dan dalam penjelasan umum angka 1 UUPA yaitu:

1. Hukum Agraria yang berlaku sebelum Negara Indonesia merdeka disusun berdasarkan sendi-sendi pemerintah colonial belanda
2. Akibat dari Hukum Agraria colonial tersebut mempunyai sifat dualisme.

²Urip Santoso *Makalah, Materi kuliah Hukum Agraria* Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Hlm. 2.

3. Bagi rakyat Indonesia asli, Hukum Agraria jajahan kolonial tidak menjamin kepastian hukum³.

Penulis dapat merumuskan bahwa keberadaan UUPA khususnya terkait pengaturan hak atas tanah yang bersifat sementara belum cukup efektif penerapannya di masyarakat. Penulis mengatakan demikian karena sering menyaksikan disekitar masyarakat desa di tempat penulis dilahirkan, desa sumurgenuk, kecamatan babat, kabupaten Lamongan, jika ada seseorang yang menggadaikan tanah sawahnya ke orang lain akadnya saling percaya saja atau dikembalikan sewaktu-waktu tidak ada perjanjian yang jelas. Justru jika harus ada perjanjian secara hukum mereka malah menganggap tabu. Oleh karena itu tujuan pokok UUPA untuk mengubah dualisme hukum hingga saat ini belum efektif, faktanya masyarakat tani masih tunduk pada hukum adat.

Dengan demikian, setelah melalui perjuangan yang panjang dan berliku-liku selama 15 tahun sejak Indonesia merdeka, bangsa Indonesia berhasil menyusun UUPA sebagai hukum agraria nasional yang berdasarkan pada Pancasila dan UUD 1945. Dengan berlakunya UUPA (24 September 1960), maka terjadi perombakan secara *revolusioner* hukum agraria kolonial dan pembangunan hukum agraria nasional yang menghilangkan sifat dualisme hukum dan sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia.

Asas-asas dalam Hukum tanah ada beberapa asas. Asas-asas yang dimaksudkan diantanya ada dua asas yaitu: (1) Asas *Accessie* atau asas pelekatan: apa yang ada di atas tanah itu merupakan satu kesatuan. Maksudnya penulis mencontohkan, misalnya “Tanah milik “A” secara otomatis apa yang ada di atas tanah tersebut, baik itu berupa tanaman maupun bangunan rumah itu adalah milik “A”. Asas inilah yang dianut oleh Hukum Perdata Barat yakni terdapat pada buku ke II tentang Kebendaan, Pasal 500 dan Pasal 571 Kitab Undang-Undang Hukum perdata atau dalam bahasa belandanya *Burgerlijk wetboek* (BW).

Rumusan Pasal 500 BW yaitu: “Segala apa yang karena hukum pelekatan termasuk dalam sesuatu kebendaan, seperti pun segala hasil karena kebendaan itu, baik hasil karena alam, maupun hasil karena pekerjaan orang,

³ Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Iblam, Jakarta, 2005, Hlm.159.

selama yang akhir-akhir ini melekat pada kebendaan itu laksana dahan dan akar terpaut pada tanahnya, kesemuanya itu adalah bagian dari kebendaan tadi”.

Berikutnya Pasal 571 BW yaitu: “Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya, kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah”.

Selanjutnya asas yang kedua yaitu: Asas *Pemisahan Horizontal* artinya: secara otomatis tidak merupakan satu kesatuan, antara tanah dan apa yang ada di atasnya, baik itu berupa bangunan rumah atau tanaman. Misalnya: tanah mili “A” belum tentu tanaman atau bangunan yang ada diatas tanah tersebut juga milik “A” bisa jadi milik “B” dan seterusnya. Asas inilah yang dianut oleh Hukum Adat dan Hukum Agraria⁴.

Dengan demikian dari kedua asas di atas penulis dapat menafsirkan bahwa hukum agraria Indonesia memakai asas “*Pemisahan Horizontal*“. Hal ini bisa di lihat Pasal 44 UUPA, bawasannya akibat memakai asas tersebut di atas dalam hukum agraria timbul “Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB), adapun bunyi Pasal 44 UUPA sebagai berikut: “ Ayat (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain uktuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Ayat (2) Pembayara uang sewa dapat dilakukan, (a). Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; (b). Sebelum atau sesudah tanah dipergunakan. Ayat (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Dari rumusan pasal tersebut HSUB adalah: hak yang dimiliki seseorang untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar uang sewa yang ditentukan dengan jangka waktu tertentu.

Berikutnya mengenai macam-macam hak penguasaan atas tanah menurut UUPA meliputi:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah diatur di Pasal 1 ayat (1), (2), (3). UUPA, yang rumusnya sebagai berikut:

⁴*Ibid.* hlm. 138.

- (1)Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2)Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan l ini nasional.
- (3)Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Dari rumusan pasal 1 ayat (1), (2), (3) tersebut oleh Aslan Noor ditafsirkan bahwa hak bangsa Indonesia atas tanah dilihat dari segi isinya ada unsur kepunyaan yang tidak identik dengan milik karena dalam UUPA pengertian Hak Milik diatur secara spesifik/khusus. Adapun unsur tugasnya meliputi kewajiban mengatur dan memimpin penguasaan penggunaan tanah bersama untuk tujuan bersama. Berikutnya mengenai subyeknya seluruh rakyat Indonesia merasa memiliki dan obyeknya seluruh tanah yang berada di wilayah Indonesia asal muasalnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa.

2. Hak menguasai dari Negara atas tanah diatur dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 2 UUPA, adapun isinya terdapat pada pasal 2 ayat (2) meliputi: Hak menguasai dari Negara termasuk dalam pasal ayat 1 pasal ini member wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air, dan ruanag angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa⁵.

Jadi intinya Negara Republik Indonesia sebagai subyek hukum tugasnya mengatur dan menentukan sesuai obyek dan pelimpahannya.

⁵Departemen Kehakiman Republik Indonesia, *Bahan Penyuluhan Hukum, Undang-Undang Pertanahan*, hlm.5. 1996/1997.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (*Beschikkings Recht*) adalah hak masyarakat adat atas semua tanah yang ada di Wilayahnya atau hak pertuanan/pribumian yang penguasaannya diserahkan pada kepala adat. Adapun dasar hukum pengaturan hak ulayat tersebut terdapat pada Pasal 3 UUPA yang bunyinya: "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi". Hal ini jika dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa hukum adat hingga kini masih berlaku sehingga untuk menghapuskan tidak efektif untuk dilakukan meskipun sudah ada hukum agraria nasional.

PEMERASAN DALAM HAK ATAS YANG BERSIFAT SEMENTARA AGAR TIDAK PERLU TERJADI.

Sebelum membahas lebih lanjut untuk mengantisipasi agar tidak terjadi pemerasan terhadap hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, maka penulis perlu mengkaji tentang penggolongan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Adapun penggolongan yang dimaksudkan dibagi menjadi 3 kelompok diantaranya: Pertama, Hak atas tanah yang bersifat tetap, artinya hak atas tanah ini akan ada selama UUPA masih berlaku. Macamnya diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA yang meliputi: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan. Berikutnya kedua, Hak atas tanah yang diatur dengan Undang Undang artinya, hal ini menunjukkan bahwa UUPA tidak bersifat limitatif/tidak membatasi sifatnya antisipatif, bila sewaktu-waktu rakyat membutuhkan akan dibuat/terbuka untuk membuatnya. Akan tetapi sampai saat ini macam-macam hak atas tanah tersebut belum pernah ada. Sedangkan yang ketiga hak atas tanah yang bersifat sementara yang di atur dalam pasal 53 ayat 1 UUPA, hak atas tanah ini dalam waktu singkat akan dihapuskan karena mengandung atau mempunyai unsur pemerasan. Adapun macamnya meliputi: Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian

Bagi Hasil), Hak Menumpang, Hak sewa Tanah Pertanian⁶. Diantara ketiga penggolongan hak atas tanah tersebut yang menjadi pokok bahasan dalam tulisan ini adalah golongan yang ketiga yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara yang berupa hak gadai (gadai tanah).

Adapun macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara tersebut secara berurutan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Gadai (Gadai Tanah);

UUPA tidak memberikan pengertian tentang Hak Gadai (Gadai Tanah), untuk memperoleh pengertian apa yang dimaksud Hak Gadai (Gadai Tanah) pemahaman ini dikemukakan oleh Boedi Harsono, "Gadai Tanah adalah hubungan hukum seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya selama uang gadai belum dikembalikan tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai⁷. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut penebusan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan, banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Para pihak dalam Hak Gadai (Gadai Tanah) terdapat dua pihak. Pihak pertama yaitu pihak pemilik tanah pertanian yang merupakan pemberi gadai, sedangkan pihak kedua yaitu pihak yang menyerahkan uang kepada pemberi gadai yang biasa disebut penerima (pemegang) gadai. Pada umumnya pemberi berasal dari golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sebaliknya penerima gadai berasal dari golongan masyarakat mampu/kaya.

Terjadinya Hak Gadai (Gadai Tanah) Pertanian bagi masyarakat Indonesia khususnya petani bukanlah hal yang baru. Semua lembaga ini diatur/tunduk pada hukum adat tentang tanah dan pada umumnya dibuat tidak tertulis. Kenyataan ini selaras dengan sistem dari cara berfikir sederhana. Hak gadai (Gadai Tanah) dalam hukum adat mempunyai wewenang untuk menentukan

⁶Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 20.

⁷Boedi Harsono, *Undang-Undang Hukum Agraria, Sejarah Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta 1999. Hlm. 65.

dan mewngatur perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang terjadi dalam lingkungan wilayah kekuasaannya. Dalam prakteknya, Hak Gadai (Gadai Tanah) pada umumnya dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa/kapala adat, hanya dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak yang memberikan uang gadai, dan dilakukan tidak tertulis⁸.

Perbedaan antara Hak Gadai (Gadai Tanah) dan Gadai dalam hukum Perdata Barat yaitu: jika Hak Gadai (Gadai Tanah) merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan. Obyek Hak Gadai (Gadai Tanah) adalah: Tanah, sedangkan obyek perjanjian pinjam meminjam uang dengan tanah sebagai Jaminan utang adalah uang Hak gadai (Gadai Tanah) menurut hukum adat perjanjian pokok yang berdiri sendiri, yang dapat disamakan dengan jual lepas (adol plas) atau dijual tahunan (adaol Tahunan) jadi tidak merupakan perjanjian tambahan sebagaimana halnya gadai dalam pengertian hukum perdata barat. Perbedaan berikutnya Hak Gadai (Gadai Tanah) terdapat satu perbuatan hukum yang berupa perjanjian penggarapan tanah pertanian oleh orang yang memberikan uang gadai, sedangkan Gadai terdapat dua perbuatan hukum yang berupa perjanjian pinjam meminjam uang sebagai perjanjian pokok dan penyerahan benda bergerak sebagai jaminan perjanjian ikutan⁹.

Selanjutnya mengenai jangka waktu Hak Gadai (Gadai Tanah) dalam prakteknya dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Hak Gadai (Gadai Tanah) yang lamanya tidak ditentukan. Dalam hal ini Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak ditentukan waktunya, maka pemilik tanah tidak boleh menebus sewaktu-waktu, misalnya saat ini digadaikan 1 atau 2 bulan kemudian ditebus. Penebusan baru dapat dilakukan apabila pemegang gadai minimal telah melakukan satu kali panen. Hal ini disebabkan karena Hak Gadai (Gadai Tanah) merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian meminjam uang¹⁰.

⁸*Ibid.*

⁹*Ibid.* hlm. 67.

¹⁰ Google, *zonahukum.blogspotcom/2011/03*, Hlm. 7. Diakses tanggal 16 Maret 2014.

- b. Gadai Tanah yang lamanya ditentukan. Dalam Hak Gadai (Gadai Tanah) pemilik tanah baru dapat menebus tanahnya kalau jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Jika jangka waktunya sudah berakhir tersebut pemilik tanah tidak bisa menebus tanahnya maka tidak dapat dikatakan bahwa pemilik tanah *Wanpresatasi* sehingga pemegang gadai bisa menjual lelang tanah yang digadaikan tersebut. Apabila batas waktu yang sudah ditentukan pemilik tanah tidak dapat menebusnya maka pemegang gadai tidak dapat memaksa pemilik tanah untuk menebus tanahnya, dan kalau pemegang gadai tetap memaksa menjual lelang tanah yang digadaikan tersebut, maka pemilik tanah dapat mengugat pemegang gadai kecuali pemilik tanah dapat mengizinkan menjual tanah yang digadaikan.¹¹

Dari penjabaran di atas dapat ditemukan ciri-ciri Hak Gadai (gadai Tanah) menurut hukum adat sebagai berikut:

- a. Hak menebus tidak mungkin kedaluarsa
- b. Pemegang gadai selalu berhak untuk mengulang gadaikan tanahnya.
- c. Pemegang gadai tidak boleh menuntut upaya tanahnya supaya ditebus.
- d. Tanah yang digadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi pemegang gadai bila tidak ditebus.

Sementara Boedi Harsono menambahkan sifat-sifat dan cirri-ciri Hak Gadai (Gadai Tanah) adalah sebagai berikut:

- a. Hak Gdai (Gadai Tanah) jangka waktunya terbatas, artinya; pada suatu waktu akan hapus, Hak Gadai (Gadai Tanah) berakhir kalau dilakukan penebusan oleh yang mengadakan penebusan kembali tanah yang digadaikan tergantung pada kemauan dankemampuan pemiliknya artinya tidak dapat dipaksa untuk menebus.
- b. Hak untuk menebus itu tidak hilang karena lampaunya waktu atau meninggalnya si pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia untuk menebus beralih kepada ahli warisnya.
- c. Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai meninggal dunia, maka hak tersebut berpindah kepada ahli warisnya.

¹¹*Ibid.*

Berikutnya Hak Gadai (gadai Tanah) tersebut dapat dibebani dengan hak-hak tanah yang lain. Pemegang gadai berwenang untuk menyewakan tanah atau membagihasilkan tanahnya kepada pihak lain, pihak lain yang dimaksudkan itu bisa pihak ketiga, tetapi bisa juga pemilik tanah itu sendiri. Pemegang gadai bahkan berwenangjuga untuk menggadaikan tanahnya itu kepada pihak ketiga tanpaperlu meminta izin atau memberitaukan, Perbuatan ini tidak mengakibatkan terputusnya hubungan gadai dengan pemilik tanah. Dengan demikian, tanah yang bersangkutan terikatpada hubungan gadai¹². Bahkan meskipun beralih ke pihak ketiga Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak menjadi hapus.

Seperti halnya pemaparan di atas bahwa selain Hak Gadai (Gadai Tanah) itu mengandung unsur pemerasan juga ada unsur tolong-menolong, namun selama pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, tanahnya tetap dikuasai oleh pemegang gadai.

Oleh karenanya untuk mengantisipasi sifat pemerasan tersebut pada Hak Gadai (Gadai Tanah) pemerintah menetapkan Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, terdapat dalam Pasal 7 nya diatur dengan cara penebusan uang gadai. Adapun cara penebusannya dalam pasal 7 UU no. 56 Prp Tahun 1960, Rumusnya sebagai berikut:

- (1) Barang siapa 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:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{Waktu berlangsungnya gadai}}{7} \times \text{Uang gadai.}$$

7

¹²*Ibid.* hlm. 9.

dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang-gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang adaselesai dipanen.

(3) Ketentuan dalam ayat 2 pasal ini berlaku juga terhadap hak-hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya Peraturan ini.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 7 UU No 56 Prp Tahun 1960, mengenai ketentuan ayat 2 dapat dikemukakan contoh sebagai berikut. Uang gadai Rp. 14000; dan gadai sudah berlangsung 3 tahun. Maka uang tebusannya ialah:

$$\frac{7 \frac{1}{2} - 3}{7} \times \text{Rp. 14000}; = \text{Rp. 9000};$$

Demikian terkait landasan atau dasar hukum mengenai Hak Gadai (gadai Tanah) untuk dapat mengantisipasi unsur-unsur pemerasan terhadap hak atas tanah yang bersifat sementara.

2. Hak Menumpang

Hak menumpang ini semula dilakukan karena adanya unsur tolong menolong tanpa dimintai imbalan apapun. Sampai pada akhirnya ada sifat pemerasan karena pihak yang menempati tidak mau keluar dari tanah tersebut, mereka mau keluar jika ada uang pesangonnya. Sebagai contoh: Ada sebidang tanah hak milik, miliknya A, dengan sebidang tanah tersebut A ingin menolong B karena B belum punya rumah. A menyuruh B untuk mendirikan bangunan rumah di atas tanah A tanpa membayar uang sewa, tak lama kemudian A meninggal dunia yang meninggalkan ahli waris "X" begitu juga B tak lama kemudian meninggal dengan mempunyai ahli waris "y", pada suatu hari "X" membutuhkan tanah itu karena "X" tahu bahwa tanah yang di dirikan bangunan "B" yang sekarang ditempati ahli waris "y" adalah milik orang tuanya, "X" datang ke "y" untuk meminta tanah tersebut, namun "y" beralasan seolah tidak tau menahu tentang keberadaan tanah tersebut karena "y" merasa dilahirkan dan dibesarkan di tempat itu. Jadi "y" menganggap bahwa tanah yang didirikan bangunan orang

tuanya adalah miliknya. Akhirnya “y” beralih kalau disuruh keluar dari tanah tersebut mau asal diberi ganti rugi. Hal inilah yang disebut dengan adanya pemerasan. Tejadinya hak menumpang tersebut tidak ada perjanjian tulis menulis, tetapi hanya berdasar saling percaya.

3. Hak Sewa Untuk Tanah Pertanian

Hak atas tanah ini apabila terjadi, setelah masa sewanya habis tanah kembali ke pemilik tanah tanpa uang tebusan. Contoh: “A” Seorang petani mempunyai sebidang tanah, pada suatu hari “A” membutuhkan uang, kemudian datang ke “B” untuk pinjam uang dengan perjanjian sawah “A” harus digarap oleh itersebut. Jika dianalisa letak pemerasanya yaitu apabila penerima sewa dalam menggarap sawah tersebut tidak berhasil (gagal panen) atau mungkin sebaliknya hasilnya yang dapatkan lebih besar dari uang sewanya. Maka inilah yang disebut timbul unsur pemerasan, kedua pihak bisa timbal balik mengalami kerugian.

4. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)

Sebelum adanya UUPA sebagai hukum nasional di Indonesia ada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 (UU. No.2/1960) yang mengatur tentang Perjanjian Bagi Hasil atau istilah lainnya disebut Hak Usaha Bagi Hasil, namun pelaksanaannya tidak dipraktekkan. Seperti halnya tentang bentuk perjanjiannya yang dimuat dalam Pasal 3 UU No.2/1960 rumusannya sebagai berikut:

- (1) Semua perjanjian bagi hasil harus dibuat oleh pemilik dan penggarap sendiri secara tertulis dihadapan Kepala dari desa atau daerah yang setingkat dengan itu tempat letaknya tanah yang bersangkutan, selanjutnya dalam Undang-undang ini disebut: Kepala Desa, dengan dipersaksikan oleh dua orang, masing-masing dari pihak dan penggarap.
- (2) Perjanjian bagi hasil termaksud dalam ayat 1 di atas memerlukan pengesahan dari camat/Kepala Kecamatan yang bersangkutan atau pejabat lain yang setingkat dengan itu-selanjutnya dalam Undang-undang ini disebut: Camat.
- (3) Pada tiap kerapatan desa Kepala Desa mengumumkan semua perjanjian bagi-hasil yang di adakan sesudah kerapatan yang terakhir.
- (4) Menteri Muda Agraria menetapkan peraturan-peraturan yang diperlukan untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam ayat 1 dan 2 di atas.

Sebetulnya rumusan pasal tersebut sudah bagus akan tetapi penerapan dimasyarakat hingga kini tidak dilaksanakan artinya peraturan demikian itulah ketika melakukan perjanjian bagi hasil cukup didasari rasa kemanusiaan kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada persaksian. Namun jika dikemudian hari terjadi sengketa membutuhkan aparat untuk dimintai bantuan penyelesaiannya. Hal itulah yang sering terjadi dilingkungan masyarakat tani.

Contoh konkritnya: A sebagai pemilik tanah, sedang B pemilik uang yang seolah-olah sebagai pemilik tanah. Semula A datang ke B untuk pinjam Uang sebesar Rp. 1000.000; dengan maksud B diberi garapan sawah selama 15 tahun, karena kebutuhan hidup yang mendesak tanah tersebut hanya satu-satunya dimiliki A maka dengan menunggu jangka waktu yang terlalu lama tersebut A menawarkan diri kepada B untuk menggarap tanah sawah tersebut, dengan perjanjian bagi hasil. Jadi yang semula A sebagai pemilik tanah pada akhirnya A sebagai penggarap. Dari contoh tersebut bisa dilihat bahwa disamping ada unsur tolong menolong juga unsur pemerasan, jika hasil panen tidak berhasil pihak yang mempunyai uang timbul kerugian.

KESIMPULAN

1. Efektifitas hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, jika melihat perkembangan hukum saat ini tidak cukup efektif. Artinya aturan yang sudah ada hingga kini tidak ada efeknya untuk masyarakat petani. Hal itu dibuktikan dengan melihat perkembangan sejarah sejak zaman hukum agraria kolonial yang pada saat itu hukum agraria mempunyai sifat dualisme hukum artinya: sebagian warga masyarakat petani Indonesia tunduk pada hukum agraria barat dan sebagian yang lain tunduk pada hukum adat. lihat consideran bab menimbang huruf c UUPA. Berikutnya keberadaan hukum agraria nasional bertujuan menghapuskan sifat dualisme dan ingin mempunyai hukum nasional sendiri. Sementara terkait dengan hak atas tanah yang bersifat sementara hingga kini masih tunduk pada hukum adat. Mengingat Pasal 16 ayat 1 huruf jo Pasal 53 UUPA telah menegaskan bawasannya hak atas tanah yang bersifat sementara ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung pemerasan, namun kenyataannya sampai sekarang belum bisa dihapuskan

secara total yang dilakukan baru sebatas meminimalkan atau mengurangi sifat-sifat pemerasan.

2. Untuk mengantisipasi agar tidak terjadi pemerasan dalam pelaksanaan, transaksi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian, peraturan yang sudah ada selama ini sudah cukup bagus. Contohnya: Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pemerintah menetapkan UU tersebut guna mengantisipasi sifat pemerasan pada hak gadai, jadi pasal 7 tersebut telah diatur cara penebusan uang gadai.

SARAN

1. Peraturan-paraturan yang dipandang tidak cukup efektif lagi di era saat ini seyogjanya perlu diamandemen, khususnya pasal-pasal yang mengatur tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara untuk disesuaikan dengan perkembangan zaman.
2. Agar cara mengantisipasi pemerasan di antara hak-hak atas tanah yang bersifat sementara tersebut terwujudkan, seperti UU No. 56 Prp Tahun 1960, disosialisasikan kembali di masyarakat tani sehingga mampu mengatasi s total untuk menghapus sifat pemerasan tersebut.

DAFTAR BACAAN

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.

Boedi Harsono, *Undang-undang Hukum Agraria, Sejarah Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Departemen Kehakiman Republik Indonesia, *Bahan Pokok Penyuluhan Hukum, Undang-Undang Pertanahan, 1996/1997*.

Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Iblam, Jakarta, 2005.

Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.

_____, Makalah, *Materi Kuliah Hukum Agraria*, di Fakultas Hukum Universitas Air Langga, 2002.

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria, Burgerlijk Wetboek dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-undang Perkawinan*, Pradnya Pratama, Jakarta, 2003.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang *Perjanjian Bagi Hasil (Tanah Pertanian)*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang *Penetapan Luas Tanah Pertanian*.

Google Zonahukum blogspotcom/2013. Diakses tanggal 16 Maret 2014.